लोकलेखा समिती

(२०१५-२०१६)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या "भाडेपट्टीवर दिलेल्या
शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरिक्षण" यावरील लोकलेखा समितीचा

"विशेष अहवाल"

सव्विसावा अहवाल

सत्यमेव जयते

(हा अहवाल विधानसभा/विधानपरिषद सभागृहास
दिनांक ऑगस्ट, २०१७ रोजी सादर करण्यात आला.)

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय
विधान भवन, मुंबई/नागपूर
ऑगस्ट, २०१७

लोकलेखा समिती

(२०१५-२०१६)

(तेरावी महाराष्ट्र विधानसभा)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ चा अहवाल क्र. ५ " भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण " अहवालामधील महसूल (जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. III), महसूल (जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर शहर) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. IV), महसूल (जिल्हाधिकारी, पुणे) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. V), नगरविकास (मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. VI), गृहनिर्माण (महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र.VII) व नगरविकास (बृहन्मुंबई महानगरपालिका) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. VIII)

सव्विसावा अहवाल

लोकलेखा समिती
२०१५-२०१६

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स.

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(६) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(७) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(८) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(९) डॉ.अनिल बोंडे, वि.स.स.

(१०) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(११) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(१२) श्री. शंभुराज देसाई, वि.स.स.

(१३) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

(१४) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(१५) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(१६) श्री. कालिदास कोळंबकर, वि.स.स.

(१७) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.

(१८) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

(१९) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(२०) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

(२१) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

*(२२) श्री. सुनिल तटकरे, वि.प.स.

(२३) श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स.

**(२४) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.

(२४अ) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

(२५) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

सदरहू समिती दिनांक १ मे २०१५ रोजी विधानसभा व दिनांक २१ मे २०१५ रोजी विधानपरिषद सदस्यांच्या नामनिर्देशनाद्वारे गठित करण्यात आली.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) डॉ. अनंत कळसे, प्रधान सचिव.

(२) श्री. यु. के. चव्हाण, सचिव.

(३) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(४) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि.अ.

(५) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

(६) श्रीमती सुषमा पाठक, कक्ष अधिकारी.

(७) श्री. रविंद्र मेस्त्री, कक्ष अधिकारी.

---

* श्री. सुनिल तटकरे, वि.प.स. यांनी दिनांक २८ सप्टेंबर २०१६ रोजी समिती सदस्यत्वाचा राजीनामा दिलेला असल्यामुळे सदर जागा रिक्त आहे.

** श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स. यांची दिनांक ५ ऑगस्ट २०१६ रोजी उप सभापती, विधानपरिषद पदी निवड झाल्यामुळे रिक्त झालेल्या जागेवर श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स. यांची मा.सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद यांनी दिनांक ३१ ऑगस्ट २०१६ रोजी समिती सदस्य म्हणून नामनियुक्ती केली.

प्रस्तावना

मी, लोकलेखा समितीचा समिती प्रमुख, समितीने अहवाल सादर करण्याचा अधिकार भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ चा अहवाल क्र. ५ " भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण " अहवालामधील महसूल (जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. III), महसूल (जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर शहर) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. IV), महसूल (जिल्हाधिकारी, पुणे) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. V), नगरविकास (मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. VI), गृहनिर्माण (महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. VII) व नगरविकास (बृहन्मुंबई महानगरपालिका) विभागाशी संबंधित (प्रकरण क्र. VIII) यावर विचार करून लोकलेखा समितीचा सव्विसावा अहवाल सादर करीत आहे.

समितीने दिनांक ४ व १५ मे, २०१६, दिनांक ७, ९ व २७ जून, २०१६, दिनांक ३१ ऑगस्ट, २०१६, दिनांक ७ व २८ सप्टेंबर, २०१६, दिनांक २६ ऑक्टोबर, २०१६, दिनांक २५ जानेवारी, २०१७, दिनांक २० व २९ जून, २०१७, दिनांक १२ जुलै, २०१७ प्रधान सचिव, महसूल, नगरविकास, गृहनिर्माण विभाग तसेच आयुक्त, बृन्मुंबई महानगरपालिका व मुंबई प्रादेशिक विकास प्राधिकरण तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांची साक्ष विधानभवन, मुंबई येथे घेण्यात आली.

प्रधान महालेखाकार, लेखापरीक्षा-एक महाराष्ट्र, मुंबई तसेच महालेखाकार, लेखापरीक्षा-दोन महाराष्ट्र नागपूर हे समितीच्या निमंत्रणावरुन बैठकींना उपस्थित होते. त्यांनी समितीला केलेल्या बहुमोल मार्गदर्शनाबद्दल समिती त्यांची अत्यंत आभारी आहे.

तसेच प्रधान सचिव, वित्त विभाग (लेखा व कोषागारे) यांनी समितीच्या बैठकींना उपस्थित राहून समितीला दिलेल्या सहकार्याबद्दल आणि संबंधित विभागाच्या सचिवांनी समितीसमोर साक्ष देऊन समितीला सहकार्य केले त्याबद्दल समिती त्यांचे देखील आभारी आहे.

समितीच्या बैठकीच्या कामकाजाचे कार्यवृत्त स्वतंत्ररित्या ठेवण्यात आले असून तो अहवालाचा भाग आहे. बैठकीच्या कामकाजाच्या अनुषंगाने विभागाकडून प्राप्त झालेली आश्वासित माहिती व परिपत्रके परिशिष्ट " अ " मध्ये देण्यात आलेली आहेत. समितीच्या झालेल्या बैठकांचे संक्षिप्त कार्यवृत्त परिशिष्ट " ब " मध्ये देण्यात आलेले आहे.

समितीने दिनांक २४ जुलै, २०१७ व दिनांक १,२ व ३ ऑगस्ट, २०१७ रोजीच्या बैठकीत प्रारूप अहवालावर चर्चा करण्यात आली.

विधान भवन :
मुंबई/नागपूर,
दिनांक ऑगस्ट २०१७.

गोपालदास अग्रवाल,
समिती प्रमुख,
लोकलेखा समिती.

अनुक्रमणिका

अनुक्रमांक	विभाग व तपशील	परिच्छेद क्रमांक
(१)	(२)	(३)
	प्रकरण II	
	सर्वसाधारण निरिक्षणे	
(१)	भाडेपट्टीचे अभिलेख चुकीच्या पध्दतीने ठेवणे	२.१
(२)	जमीन भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकांमध्ये एकसमानता नसणे	२.२
(३)	शासकीय जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान होण्यात पारदर्शकतेचा अभाव...	२.३
(४)	भाडेपट्टी कराराचा नमुना तयार करणे	२.४
(५)	MLR संहितेची अंमलबजावणी	२.५
(६)	मुदत संपलेल्या भाडेपट्टी प्रकरणांचे नुतनीकरण न करणे	२.५.१
(७)	अटींचा भंग झालेल्या प्रकरणांना वैधता प्राप्त करुन देण्यासाठी अधिमूल्याची (अनार्जित उत्पन्न) आकारणी करण्याकरिता MLR संहितेत तरतूदीचा अभाव	२.५.२
(८)	MLR संहितेमधील तरतूदींना संदर्भित न करता शासन निर्णय इत्यादींव्दारे भाडेपट्टी इत्यादींची वसूली	२.५.३
	प्रकरण III	
	जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर	
(१)	भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन/नोंदणी न करणे	३.१
(२)	वार्षिक दर सूचीचा चुकीच्या पध्दतीने अवलंब करणे	३.२
(३)	भाडेपट्टी करारांचा भंग	३.३
(४)	जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीच्या जमिनीचे मे.जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना MCGM कडून लिलावाव्दारे अवैधरित्या प्रदान	३.३.१
(५)	मे.ईस्टर्न केमिकल कं.लि.ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान	३.३.२
(६)	महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखान संघ लि. ला जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान	३.३.३
(७)	MTDC ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान	३.३.४
(८)	आयुर्वेद प्रचार संस्थेकडून दुय्यम भाडेपट्टीवर इमारतीचे प्रदान	३.३.५
(९)	अतिक्रमणांविरुध्द कारवाई करण्यात आलेले अपयश	३.४
(१०)	किना-यालगतची जमीन भाडेपट्टीवर देणे	३.४.१
(१२)	मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान	३.४.२
(१३)	भाडेपट्टीची वसूली न होणे	३.५
(१४)	स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान	३.५.१
(१५)	फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान...	३.५.२

अनुक्रमणिका—चालू

(१)	(२)	(३)
	प्रकरण IV	
	जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा	
(१)	अनिवार्य अटींची पुर्तता झालेली नसतानाही जमीन भाडेपट्टावर देण्यात आली	४.१
(२)	अटींचे वारंवार उल्लंघन/भंग होऊनही भाडेपट्टीवर देण्यात आलेली जमीन पुन्हा ताब्यात न घेणे	४.२
(३)	जमिनीवरील अतिक्रमण	४.३
(४)	TDR वापरासाठी अधिमूल्य सुधारीत न करणे	४.४.१
(५)	अधिमूल्याची (अनर्जित उत्पन्न) कमी आकारणी	४.४.२
(६)	जिमखान्यात आयोजित केलेल्या कार्यक्रमांच्या अनुज्ञप्ति शुल्क वसुलीबाबत	४.४.३
(७)	भाडेपट्टी निश्चित न करणे	४.४.४
	प्रकरण V	
	जिल्हाधिकारी, पुणे	
(१)	अनिवार्य शर्तींची पुर्तता न करता शैक्षणिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टीवर जमिन देणे	५.१
(२)	भाडेकरारनामा कार्यान्वित न करणे	५.२
(३)	शैक्षणिक उद्देशांसाठी जमीन दिली होती त्या व्यतिरिक्त इतर उद्देशांसाठी जमिनीचा वापर करणे	५.४
(४)	सदनिका/भूखंड यांचे अनधिकृतपणे हस्तांतरण	५.५
(५)	इतर अनियमितता	५.६
	प्रकरण VI	
	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण	
(१)	अधिनियम आणि नियम	६.१
(२)	प्रशासकीय संरचना	६.२
(३)	जमीन वाटप करण्याची पध्दती	६.३
(४)	भाडेपट्टयाचे अधिमूल्य, भाडेपट्टी इत्यादीची वसूली न होणे	६.४
(५)	संनियंत्रण आणि नियंत्रण	६.५
(६)	बँक हमी आवाहित करण्यास अपयश	६.५.१
(७)	क्षेत्राचे अनियमित एकीकरण केल्यामुळे सदनिकांच्या आकारात वाढ झाली	६.५.२

अनुक्रमणिका—समाप्त

(१)	(२)	(३)
	प्रकरण VII	
	महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण	
(१)	प्रशासकीय संरचना	७.१
(२)	जमीन वाटप करण्याची पध्दती	७.२
(३)	जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे	७.३
(४)	अधिनियम/नियमांचे उल्लंघन	७.४
(५)	विनियमांचे उल्लंघन करुन जमिनीचे वाटप	७.४.१
(६)	अधिनियम आणि नियमांच्या तरतूदींचे उल्लंघन करुन भाडेपट्टी कराराच्या अंमलबजावणीत विलंब	७.४.२
(७)	भाडेपट्टी अधिमूल्य, भाडे इत्यादी	७.५
(८)	विलंबीत देयकांवर व्याजाची आकारणी न करणे	७.५.१
(९)	भाडेपट्टी अधिमूल्याची कमी आकारणी	७.५.२
(१०)	भाडेपट्टी वसूल न करणे	७.५.३
	प्रकरण VIII	
	बृहन्मुंबई महानगरपालिका	
(१)	प्रशासकीय संरचना	८.१
(२)	जमीन वाटप करण्याची पध्दती	८.२
(३)	जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे	८.२.१
(४)	जमिनीचा वापर न करणे आणि भाडेपट्टाकरार न करणे	८.२.२
(५)	भाडेपट्टीदारास मिळालेला आर्थिक लाभ	८.२.३
(६)	अतिक्रमण	८.३
(७)	अटींचे उल्लंघन आणि शासकीय जमिनीवरील अतिक्रमण	८.३.१
(८)	भाडेपट्टी	८.४
(९)	भाडेपट्टीचा दर निश्चित न करणे	८.४.१
(१०)	थकीत भाडेपट्टी वसूल न करणे	८.४.२

प्रकरण १
प्रस्तावना

१.१ सर्वसाधारण

जमीन ही एक हुकमी मालमत्ता आणि महत्वपूर्ण साधनसंपत्ती आहे जिचे राज्याच्या अर्थव्यवस्थेमध्ये महत्वपूर्ण योगदान असते. ज्या शासकीय जमिनी नजिकच्या काळात वापरासाठी आवश्यक नसतील त्या, निवासी, औद्योगिक,वाणिज्यिक आणि इतर वेगवेगळया उद्देशांसाठी वेगवेगळया व्यक्ती/संस्थांना भाडेपट्टीवर दिल्या जातात. भाडेपट्टीची आकारणी, भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींच्या वापरातील बदलासाठी आकारले जाणारे अधिमूल्य/अनार्जित उत्पन्न, विकास आकार, हस्तांतरण आकार इत्यादी द्वारे, भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनी शासनाला त्यांचा महसूल वृध्दींगत करण्यासाठी सहाय्यभूत ठरतात. मुंबई व पुणे येथील विविध शासकीय संस्था शासकीय जमिनी भाडेपट्टीने देण्यामधे सक्रिय आहेत. मुंबई शहर, मुंबई उपनगर आणि पुणे यांचे जिल्हाधिकारी, मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण (MMRDA), महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरण (MHADA), बृहन्मुंबई महानगरपालिका (MCGM), पुणे महानगरपालिका (PMC) यांच्या मार्फत हे काम केले जाते. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 (MLR संहिता), महाराष्ट्र जमीन महसूल (शासकीय जमिनीचे वाटप) नियम, 1971, शासन निर्णय, परिपत्रके, ज्ञापन इत्यादी मधील वेगवेगळया तरतुदी आणि MHADA, MMRDA आणि महानगरपालिका यासारख्या वेगवेगळया विकास एजन्सीजचे संबंधित अधिनियम याद्वारे जमिनीच्या भाडेपट्टीवर होणाऱ्या प्रदानाचे व्यवस्थापन केले जाते.

MLR संहितेच्या खालील कलमांमधे भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींसंदर्भात जिल्हाधिकाऱ्यांना असलेले अधिकार अंतर्भूत केले आहेतः

1. कलम 38 द्वारे, जिल्हाधिकाऱ्यांना, त्यांच्या ताब्यात असलेली मोकळी जागा कोणत्या व्यक्तीस, किती कालावधीसाठी, कोणत्या उद्देशाकरीता दयावी हे निश्चित करुन राज्य शासनाने घालून दिलेल्या नियमांच्या अधिन राहून निर्धारित केलेल्या अटींवर कायदेशीररित्या ती भाडेपट्टीवर देण्याचे किंवा तसा करार करण्याचे अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

2. कलम 53 द्वारे, भाडेपट्टीचा कालावधी संपणे किंवा भाडेपट्टी करार रद्द होणे किंवा भाडेपट्टी कराराच्या अटींचा भंग होणे यासारख्या कारणासाठी, शासकीय जमिनीचा अनधिकृतपणे किंवा अवैधरित्या ताबा ठेवणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीस, त्याला त्याचे मत मांडण्याची रास्त संधी दिल्यावर, निष्कासीत करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आले आहेत.

१.२ संघटनात्मक संरचना

शासकीय पातळीवर महाराष्ट्र शासन, मुंबई यांच्या महसूल व वन विभागाच्या (R&FD) अतिरिक्त मुख्य सचिवांकडून भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीचे संनियंत्रण केले जाते. राज्यातील 35 जिल्हाधिकाऱ्यांकडे भाडेपट्टीने दिलेल्या जमिनीवर देखरेख ठेवण्याची जबाबदारी सोपविली गेली आहे. त्यांच्या संबंधित जिल्ह्यातील उपविभागीय अधिकारी आणि तहसिलदार यांचे त्यांना सहाय्य लाभते. नगर विकास विभागाच्या (UDD) अंतर्गत येणाऱ्या नगर रचना विभागाकडून इतर शासकीय विभागांशी सल्लामसलत केल्यावर जिल्हा

आराखडा[1] तयार केला जातो. संचालक, भूमी अभिलेख यांच्या अंतर्गत कामकाज करणाऱ्या शहर सर्वेक्षण अधिकारी यांच्याकडे आणि महाराष्ट्र राज्याच्या महसूल विभागातील जमाबंदी आयुक्त यांच्याकडे अशाच प्रकारचे अभिलेख ठेवले जातात.

MMRDA, MCGM, PMC (UDD अंतर्गत मोडणाऱ्या) आणि MHADA (गृहनिर्माण विभाग (HD) अंतर्गत मोडणाऱ्या) यासारख्या विकास संस्थांच्या बाबतीतील संघटनात्मक संरचनेचा तपशील अनुक्रमे VI, VII आणि VIII या संबंधित प्रकरणांत दिलेला आहे.

१.३ लेखापरीक्षणाचे उद्देश

शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवरील प्रदान हे प्रचलित अधिनियम, नियम आणि विनियम,शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगतीने होते अथवा नाही याची खातरजमा करण्यासाठी, महाराष्ट्रातील ज्या तीन प्रमुख जिल्ह्यांतील[2] शहरांच्या जमिनींच्या किंमतीत सातत्याने वाढ होत होती त्यांना या संपादणूक लेखापरीक्षणासाठी विचारात घेतले गेले.

खालील बाबींची पडताळणी करण्यासाठी भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींच्या अभिलेखांची चाचणी तपासणी करण्यात आली:

- शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवर केलेले प्रदान हे शासनाने वेळोवेळी तयार केलेल्या संबंधित अधिनियम, नियम आणि विनियम आणि शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगत होते;
- जमीन वाटपाची प्रक्रिया पारदर्शक होती, जमीन भाडेपट्टीने देण्यासाठी/भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यासाठी अटी आणि शर्ती अस्तित्वात होत्या आणि सर्व ठिकाणी त्या एकाच प्रकारे अंमलात आणल्या जात होत्या याची खात्री करण्यासाठी सुयोग्य अशा संनियंत्रण/कार्यतंत्राची योजना करण्यात आली आहे;
- भाडेपट्टीचे अचूक निर्धारण आणि समयोचित संकलन होत असल्याची आणि मुदत संपलेल्या भाडेपट्टींचे नूतनीकरण होत असल्याची खात्री करण्यासाठी विभागामध्ये अस्तित्वात असलेल्या यंत्रणा आणि कार्यपध्दती पर्याप्त आहेत;
- भाडेपट्टीवर दिलेल्या परंतु विनावापर पडून राहिलेल्या जमिनी ताब्यात घेण्यासाठी कार्यवाही करण्यात आली आहे आणि भाडेपट्टी कराराच्या अटींचा भंग झालेली/भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करावयाची प्रकरणे यांचा पाठपुरावा केला जात आहे आणि MLR संहितेच्या तरतुदींनुसार त्यावर कारवाई केली जात आहे; आणि,
- भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींवर आढळून आलेले अतिक्रमण हटविण्यासाठी संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून कारवाई केली गेली आहे.

१.४ लेखापरीक्षणाचे निकष

खालील अधिनियम, नियम, शासन निर्णय आणि त्याअंतर्गत जारी केलेल्या अधिसूचना/आदेश यातील तरतुदींवर संपादणूक लेखापरीक्षणासाठीचे लेखापरीक्षण निकष आधारलेले आहेत:

---

[1] जिल्हा तसेच त्यापेक्षा खालील पातळीसाठी, जिल्हा पातळीवर या कामासाठी गठीत केलेल्या एका समितीद्वारे जिल्हा आराखडा तयार केला जातो. पंचायत तसेच जिल्ह्यातील नगरपालिकांनी तयार केलेले आराखडे प्रत्येक जिल्ह्यातील समितीने एकत्र करावे आणि जिल्ह्यासाठी एक प्रारूप विकास आराखडा तयार करावा.

[2] मुंबई शहर, मुंबई उपनगर जिल्हा आणि पुणे

जिल्हाधिकारी कार्यालयामधून होणाऱ्या भाडेपट्टीच्या प्रदानासाठी

- महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966
- महाराष्ट्र जमीन महसूल (शासकीय जमिनींचे वाटप) नियम, 1971
- महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरातील बदल आणि कृषीतर निर्धारण) नियम, 1969
- ग्राम, नगर आणि शहर सर्वेक्षण नियम, 1969
- भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनी आणि त्यांच्या महसूलाचे निर्धारण, आकारणी आणि संकलन या बाबींशी संबंधित शासन निर्णय (GR), आदेश, परिपत्रके इत्यादी.

MHADA कडून होणाऱ्या भाडेपट्टीच्या प्रदानासाठी

- महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण अधिनियम, 1976
- महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास (जमिनींचे वाटप) नियम, 1981
- महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास (जमिनीचे वाटप) विनियम, 1982
- शासन निर्णय, परिपत्रके इत्यादींच्या माध्यमातून सुचित केलेले कोणतेही सर्वसाधारण धोरणात्मक निर्णय.

MMRDA कडून होणाऱ्या भाडेपट्टीच्या प्रदानासाठी

- मुंबई महानगर क्षेत्रातील विकास कामांचे नियोजन आणि समन्वय यासाठी MMRDA अधिनियम, 1974
- MMRDA (जमिनीचे वाटप) विनियम, 1977, त्यामध्ये वेळोवेळी केलेल्या सुधारणांसह
- शासन निर्णय, परिपत्रके इत्यादींच्या माध्यमातून सुचित केलेले कोणतेही सर्वसाधारण धोरणात्मक निर्णय.

MCGM कडून होणाऱ्या भाडेपट्टीच्या प्रदानासाठी

- मुंबई महानगरपालिका (MMC) अधिनियम, 1888
- शासन निर्णय, परिपत्रके इत्यादींच्या माध्यमातून सुचित केलेले कोणतेही सर्वसाधारण धोरणात्मक निर्णय.

1.5 व्याख्या

संपादणूक लेखापरीक्षणात उल्लेखिलेल्या वेगवेगळ्या संज्ञांच्या MLR संहितेमधे दिलेल्या व्याख्या परिशिष्ठ -I मध्ये दिल्या आहेत.

1.6 जिल्हाधिकारी कार्यालयामधील जमीन वाटपाची कार्यपध्दती

एखादया निश्चित उद्देशासाठी (शिक्षण, निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक आणि इतर उद्देश) भाडेपट्टीवर जमीन प्राप्त होण्यासाठी व्यक्ती/विश्वस्त संस्था/संस्था/सहकारी संस्था इत्यादींकडून आवेदन प्राप्त झाल्यावर जिल्हाधिकारी सर्वप्रथम तहसिलदार व सर्वेक्षण अधिकाऱ्यांकडून प्राप्त झालेल्या विकास आराखडयानुसार जमिनीची उपलब्धता आणि तिची स्थिती यांचा आढावा घेतात आणि तो प्राप्त झाल्यावर, आवश्यक दस्तावेजांच्या प्राप्ती नंतर प्रस्ताव तयार करतात आणि मंजुरीसाठी तो शासनास सादर करतात. शासनाकडून मंजूरी

प्राप्त झाल्यावर जिल्हाधिकारी भाडेपट्टीधारकाला, भाडेपट्टी कराराच्या अंमलबजावणीमध्ये पालन करावयाच्या भाडेपट्टीच्या अटी आणि शर्ती आणि उद्देश, क्षेत्र, भाडेपट्टी भाडे, कालावधी इत्यादींची नोंद असणारा वाटप आदेश निर्गमित करतात. त्यानंतर भाडेपट्टीकरार केला जातो.

MHADA, MMRDA आणि MCGM मधील कार्यपध्द्तींविषयी संबंधित प्रकरणांमध्ये माहिती देण्यात आली आहे.

1.7 लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि कार्यपध्द्ती

31 मार्च 2012 पर्यंत मुंबई शहर, मुंबई उपनगर आणि पुणे येथील जिल्हाधिकाऱ्यांनी प्रदान केलेल्या भाडेपट्टींच्या अभिलेखांचे संपादणूक लेखापरीक्षण मे ते सप्टेंबर 2012 या दरम्यान केले गेले. भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान करण्यास बांधिल असणाऱ्या MCGM, PMC, MHADA आणि MMRDA यासारख्या इतर संस्थांचे अभिलेखही संपादणूक लेखापरीक्षणासाठी निवडले गेले.

इतर जिल्ह्यांच्या तुलनेत या तीन जिल्ह्यांमधील जमिनींच्या किंमतीमध्ये निदर्शनास आलेली मोठ्या प्रमाणातील वाढ हे या तीन जिल्ह्यांची निवड करण्याचे कारण होते. जमिनीचे मूल्य, स्थान, क्षेत्रफळ, वापर, भाडेपट्टीचा कालावधी इत्यादी बाबींच्या विश्लेषणाच्या आधारावर प्रकरणांची निवड केली होती. स्वातंत्र्यपूर्व आणि स्वातंत्र्योत्तर काळात भाडेपट्टीवर प्रदान केलेल्या ज्या जमिनींचा भाडेपट्टी कालावधी अजून संपलेला नाही किंवा ज्या जमिनींचा भाडेपट्टीचा कालावधी संपूनही त्या भाडेपट्टीधारकाच्या ताब्यात आहेत त्यांची देखील या लेखापरीक्षणासाठी निवड करण्यात आली आहे.

चाचणी तपासणीसाठी निवडलेल्या वेगवेगळ्या कार्यालयांनी उपलब्ध करुन दिलेली भाडेपट्टीची एकूण प्रकरणे आणि त्यापैकी चाचणी तपासणी केलेली नमुना प्रकरणे खालीलप्रमाणे:

चाचणी तपासणीसाठी निवडलेल्या कार्यालयाचे नांव	भाडेपट्टीची एकूण प्रकरणे	चाचणी नमुना	टिप्पणी
जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर	1,257	320	223 प्रकरणांसंबंधित संपूर्ण अभिलेख सादर केले होते. परंतु, उर्वरित 97 प्रकरणात फक्त भाडेपट्टी कराराची प्रत, मालमत्ताकार्ड आणि जमिन भाडेपट्टी माहिती यंत्रणेचा सारांश सादर केला गेला.
जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर	295	74	सर्व प्रकरणे सादर केली गेली.
जिल्हाधिकारी, पुणे	214	55	22 प्रकरणे संपूर्णपणे सादर केली गेली. उर्वरित 33 प्रकरणे अपूर्ण होती.
MHADA	112	40	दोन प्रकरणे वगळता बाकी सर्व प्रकरणे सादर केली गेली.
MMRDA	152	53	सर्व प्रकरणे सादर केली गेली.
MCGM	184	52	सर्व प्रकरणे सादर केली गेली.
PMC	2	2	फक्त एक प्रकरण सादर केले गेले.
एकूण	2,216	596	

नोव्हेंबर 2012 मध्ये प्रारुप संपादणूक लेखापरीक्षण अहवाल शासनास सादर करण्यात आला. जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या बाबतीतले लेखापरीक्षणाचे निष्कर्ष आणि शिफारशी जानेवारी 2013 मधे घेतलेल्या निर्गमन बैठकीत चर्चिले गेले. ज्याला R&FD चे अतिरिक्त मुख्य सचिव, उप सचिव, संबंधित जिल्हाधिकारी आणि विभागांचे इतर वरिष्ठ अधिकारी उपस्थित होते. प्रधान सचिव, UDD, उपाध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी/MHADA, अतिरिक्त महानगर आयुक्त/MMRDA, अतिरिक्त महापालिका आयुक्त/MCGM आणि संबंधित विभागांच्या इतर वरिष्ठ अधिकाऱ्यांच्या उपस्थितीत फेब्रुवारी 2013 मधे झालेल्या निर्गमन बैठकीत, MMRDA, MHADA आणि MCGM संदर्भातील लेखापरीक्षणाचे निष्कर्ष आणि शिफारशी यावर चर्चा केली गेली. निर्गमन बैठकीदरम्यान आणि इतर वेळी दिलेल्या उत्तरांना संबंधित परिच्छेदांमधे यथायोग्यपणे समाविष्ट करण्यात आले आहे.

१.८ लेखापरीक्षणाच्या आलेल्या अडचणी

मुंबई शहर, मुंबई उपनगर आणि पुणे येथील जिल्हाधिकारी कार्यालयातील फाईल्सची तपासणी केल्यावर काही प्रकरणांत शासकीय पातळीवर अभिलेख्यांची तपासणी होणे आवश्यक असल्याचे आढळून आले, ज्यासाठी मंत्रालयातील महसूल व वन विभागामधून अभिलेख मागवण्यात आले. परंतु, 21 जुन 2012 च्या आगीत सर्व अभिलेख जळून नष्ट झाल्याचे महसूल व वन विभागाने कळविले. उपरोक्त प्रकरणांच्या बाबतीत मंत्रालयामधे अभिलेख उपलब्ध नसल्यामुळे ज्या बाबींच्या आधारे मंजुरी, अटींच्या पालनातील सूटी, सवलती/सूट/भाडेपट्टीतील सूट इत्यादी ग्राह्य केल्या होत्या त्यांची तपासणी होऊ शकली नाही.

१.९ अभिस्वीकृती

आवश्यक माहिती आणि अभिलेख लेखापरीक्षकांना उपलब्ध करून दिलेल्या सहकार्याबद्दल भारतीय लेखापरीक्षा आणि लेखा विभाग, R&FD, UDD आणि Housing Deptt. (HD) तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालये, MHADA, MMRDA, MCGM आणि PMC यांचा आभारी आहे. तपासणीकरिता भाडेपट्टीच्या प्रकरणांच्या अभिलेखांची निवड करण्यासाठी लावलेल्या निकषांचे "लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि कार्यपध्द्ती" या परिच्छेदात विवेचन करण्यात आले आहे. 7 ऑगस्ट 2012 रोजी R&FD चे अतिरिक्त मुख्य सचिव आणि जिल्हाधिकारी कार्यालये यांचे बरोबर आणि 23 ऑगस्ट 2012 रोजी HD चे प्रधान सचिव, महापालिका आयुक्त, आणि MHADA व MMRDA च्या इतर वरिष्ठ अधिकाऱ्यांबरोबर संपादणूक लेखापरीक्षणासाठी प्रवेश बैठका घेण्यात आल्या. लेखापरीक्षणाची व्याप्ती, उद्दीष्टे आणि प्रकरणांची निवड करण्यासाठीचे निकष आणि कार्यपध्द्ती या विषयी कार्यकारी अधिकाऱ्यांना माहिती देण्यात आली. भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीसंदर्भातील वेगवेगळ्या बाबी आणि त्यांचे व्यवस्थापन व अंमलबजावणी याविषयी R & FD चे अतिरिक्त मुख्य सचिव, HD चे प्रधान सचिव आणि महापालिका आयुक्तांनी सविस्तर माहिती दिली.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांचा सन २०१३ चा

अहवाल क्र.५ "भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय

जमिनींचे संपादणूक लेखापरिक्षण "

प्रकरण II	सर्वसाधारण निरीक्षणे
प्रकरण III	जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर
प्रकरण IV	जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा
प्रकरण V	जिल्हाधिकारी, पुणे
प्रकरण VI	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
प्रकरण VII	महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण
प्रकरण VIII	मुंबई महानगरपालिका
प्रकरण IX	निष्कर्ष आणि शिफारशी

यासंदर्भात महालेखाकारांचे अभिप्राय व विभागाचे स्पष्टीकरण खालीलप्रमाणे आहे :-

BSEGD 1483--3

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा वर्ष २०१३ चा अहवाल क्रमांक ५

(भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण)

प्रकरण II सर्वसाधारण निरीक्षण

	परि.क्रं.	विषय	स्पष्टीकरण ज्ञापन	महालेखापालांचे अभिप्राय
	२.२	**जमीन भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकांमधे एकसमानता नसणे--** ३.भाडेपट्टी कराराचा प्रमाणित नमुना फक्त MMRDA ने त्यांच्या विनियमांमध्ये भाडेपट्टी कराराच्या प्रमाणित नमुन्याची तरतुदी केली होती असे आढळून आले. MMRDA कडून ८० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टी देण्यात आल्या होत्या. परंतु इतर एजन्सीजमध्ये जास्तीत जास्त ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी नवीन भाडेपट्टीचे प्रदान किंवा भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यात येत होते.	शासनाच्या महसूल विभागाच्या प्रचलित धोरणानुसार शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी भाडेपटट्याने 30 वर्ष इतका कालावधी करीता प्रदान करण्यात येते. तद्नंतर एकावेळी ३० वर्ष इतक्या कालावधी करीता भाडेपटटा नुतनीकरण करता येते. MMRDA, MHADA व MCGM या स्वतंत्र वैधानिक संस्था असून त्यांना कायदयान्वये जमीन प्रदानाचे स्वतंत्र नियम तयार करण्याचे अधिकार आहेत.	
	२.३	**शासकीय जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान होण्यात पारदर्शकतेचा अभाव** सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केलेल्या जमीन वाटपात पारदर्शकता आणण्यासाठी शासनाने मे,१९८३ मध्ये जारी केलेल्या GR क्रमांक G-4 आणि मे २००७ मध्ये जारी केलेल्या GR क्रमांक G-1द्वारे एक धोरण निश्चित केले. ज्या प्रकरणांत स्थानिक प्राधिका-यांकडून मंजुरी मिळालेल्या कुठल्याही अभिन्यासा (layout) अंतर्गत वाटपासाठी पर्याप्त संख्येत भूखंड उपलब्ध असतील तेथे जिल्हाधिका-यांनी स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये सामान्य जनतेच्या माहितीसाठी ही बाब प्रसिध्द करावी असा निर्णय घेण्यात आला ज्यायोगे काही व्यक्ती एकत्र येऊन संस्था स्थापन करु शकतील आणि अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकरिता (CHS) जमीन मिळण्यासाठी ते आवेदन करु शकतील. सक्षम प्राधिका-यांकडे प्राप्त झालेल्या अशा आवेदनांची छाननी करुन मंजूरीसाठी प्रस्ताव शासनाकडे सादर करावयाचा होता. असे करण्याची आवश्यकता भासली कारण, शासकीय जमिनीच्या उपलब्धतेविषयी ज्या व्यक्तींना माहिती होती फक्त त्यांच्याकडूनच जमिनीच्या	शासन निर्णय क्र.एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दि.२५.५.२००७ रोजीच्या शासन निर्णयामधील परि.क्र.१२ मध्ये यासंदर्भात स्पष्टता करण्यात आली आहे. त्यानुसार जेथे वाटपासाठी फक्त १ किंवा २ भूखंड स्वतंत्रपणे उपलब्ध असतील त्याखेरीज, इतर ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्दी पत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती	

		वाटपासाठी आवेदने प्राप्त होत होती आणि पर्याप्त प्रसिध्दीच्या अभावी कित्येक पात्र व्यक्ती आवेदन करु शकत नव्हत्या, ज्यामुळे या धोरणाचा लाभ त्या घेऊ शकत नव्हत्या. नमुन्यादाखल निवडलेल्या ४४९ प्रकरणांपैकी मुंबई शहर, मुंबई उपनगर, व पुणे येथील ज्या ३१९ भाडेपट्टीची प्रकरणांची (सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसहित) संपूर्ण माहिती सादर करण्यात आली होती. त्यांच्या छाननी दरम्यान एकाही प्रकरणात शासकीय जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यासाठी जाहिरात देऊन त्याच्या प्रतिसादार्थ सहकारी संस्था/व्यक्ती यांच्याकडून प्राप्त झालेल्या आवेदनाच्या आधारावा पात्र व्यक्तींची निवड केल्याचे आढळून आले नाही. ज्यावरुन विभागाकडून विशिष्ट पध्दतीचा अवलंब होत नसल्याचे निदर्शनास येत होते. भाडेपट्टीवर दयावयाच्या/ पुनर्प्रदान करावयाच्या मोकळया जमिनींसाठी कुठलीही जाहिरात देण्यात आली नव्हती. जमीन वाटपाच्या प्रक्रियेत पारदर्शकता आणण्यासाठी, भाडेपट्टीवर देण्यासाठी मोकळया जमिनी उपलब्ध असण्याला जाहीर प्रसिध्दी देण्याविषयी जिल्हाधिका-यांना निर्देश देण्याचा शासनाने विचार करावा. निर्गमन बैठकीत अतिरिक्त मुख्य सचिवांनी ही शिफारस स्वीकारली आणि याविषयी जारी केलेल्या शासन निर्णयाची अंमलबजावणी केली जाईल. तसेच, शैक्षणिक, रुग्णालये इ. प्रयोजनासाठी प्रदान करावयाच्या जमिनीबाबत योग्य त्या पडताळणीनंतर निर्णय घेतला जाईल असे नमूद केले.	जनतेला दयावी व अशा प्रसिध्दी पत्रकामध्ये विर्निदिष्ट करण्यात येईल त्या कालावधीत जमीनीच्या विल्हेवाटीसंबंधात जनतेकडून अर्ज मागवावेत असे स्पष्ट करण्यात आले आहे.	
	२.४	**भाडेपट्टी कराराचा नमुना तयार करणे** शैक्षणिक संस्था किंवा स्थानिक संस्था आणि क्रिडांगण/ व्यायामशाळा किंवा इतर मनोरंजनपर उद्देशासाठी अशा प्रकारचा वापर करावयाच्या व्यायामशाळांसाठी जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यासाठीचा नमुना MLR संहितेमध्ये देण्यात आलेला आहे. काही जमिनी औद्योगिक, वाणिज्यिक, निवासी इ.इतर प्रयोजनासाठी देखील देण्यात येत असूनही अशा प्रयोजनांसाठी विशिष्ट अटींचा समावेश असणा-या भाडेपट्टी करारपत्रासाठी MLR संहितेमध्ये कुठलाही स्वतंत्र नमुना समाविष्ट करण्यात आलेला नाही. यापैकी ब-याचशा जमिनी अगदी स्वातंत्र्यपूर्व काळात शासनाकडून भाडेपट्टीने दिल्या गेल्या होत्या आणि भाडेपट्टी करारामध्ये मालकी/ हस्तांतरण किंवा मालकी हक्क स्वाधीन करणे आणि वारसाहक्क अशा हक्कांची तरतूद होती, हे इथे नमूद करणे उचित ठरेल. काही प्रकरणांत भाडेपट्टीच्या अटींमध्ये असेही नमूद केले आहे की भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्या प्राधिका-यांनी त्याच अटी व शर्तींवर पुढील कालावधीसाठी भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करावे. इतर काही प्रकरणात	शासनाने विविध प्रयोजनासाठी व्यक्ती/ संस्थांना भाडेपट्टयाने/ कब्जेहक्काने विहित अटी व शर्तींवर मंजूर केलेल्या शासकीय जमिनींच्या बाबतीत निष्पादित करावयाच्या "करारनामा" चा नमूना शासन परिपत्रक क्र.संकीर्ण-०५/२००६/प्र.क्र.४३/ज-१, दिनांक ३१.१०.२००६ आणि शासन शुध्दीपत्रक क्र.जमीन-११/२०१३/प्र.क्र.४९८/ज-१, दिनांक ५.१२.२०१३ अन्वये विहित केलेला आहे.	

		भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीची ओळख पटवण्यासाठी किंवा त्याची वाटणी/ हस्तांतरण कायदेशीररित्या करण्यासाठी किंवा विकास पटवण्यासाठी किंवा त्याची वाटणी/ हस्तांतरण कायदेशीररित्या करण्यासाठी किंवा विकास करार करण्यापासून प्रतिबंध करण्यासाठी सक्षम अधिका-यांच्या परवानगीची किंवा त्यासाठी अर्नजित उत्पन्नाचे प्रदान करण्याविषयी कुठलीही तरतूद दृष्टीसमोर ठेऊन भाडेपट्टी करार करण्यात आलेला नाही. भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तेची तसेच त्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या जमीन महसूलाची जपणूक करण्यासाठी संहितेतील तरतूदी तसेच भाडेपट्टी करारामधील एखादया अटीच्या अभावाचा अनुचित लाभ घेण्यापासून जुने भाडेपट्टीधारक तसेच नवीन भाडेपट्टीधारक यांना प्रतिबंध करण्यासाठी कायदे अधिनियमित करण्याची आवश्यकता आहे. याव्यतिरिक्त ज्या प्रयोजनासाठी भाडेपट्टीवर जमीन देण्यात आली होती त्याची पूर्तता झाल्याची खात्री करण्यासाठी ठराविक कालावधीने विवरणपत्र सादर करण्याची अट भाडेपट्टी कराराच्या नमुन्यात असणे आवश्यक आहे. भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्ता आणि जमीन महसूल यांची जपणूक करण्यासाठी शासनाने विधी व न्या विभागाच्या सल्ल्याने कायदा अधिनियमित करण्याचा विचार करावा ज्याद्वारे अस्तित्वात असलेल्या भाडेपट्टींवर आवश्यक अटी बंधनकारक करता येतील. शासनाने "भाडेपट्टी कराराचा नमूना" तयार करावा आणि त्याचा संहिता/ नियम यामध्ये समावेश करावा.		
	२.५.२	**अटींचा भंग झालेल्या प्रकरणांना वैधता प्राप्त करुन देण्यासाठी अधिमूल्याची (अर्नजित उत्पन्न) आकारणी करण्याकरिता MLR संहितेत तरतुदींचा अभाव** MLR संहितेच्या कलम ५३ अनुसार, जिल्हाधिका-यांच्या मताप्रमाणे, जर एखादी व्यक्ती काही कारणांसाठी ; ज्यामध्ये जमिनीच्या उपभोगकाळाशी संबंधित असलेल्या अटींचा भंग होणे समाविष्ट असेल ; एखादया जमिनीचा अनधिकृतपणे वापर करत असेल किंवा तिचा गैररित्या ताबा ठेवत असेल तर अशा व्यक्तीस त्याची बाजू मांडयाची रास्त संधी दिल्यावर जिल्हाधिकारी अशा जमिनीवरुन त्याला निष्कासित करु शकतात. अशाप्रकारे, ज्या कालावधीसाठी अनधिकृत वापर किंवा ताबा ठेवण्यात आला असेल त्यासाठी जिल्हाधिका-यांच्या मतानुसार, त्याच्या निर्धारित भाडयाच्या रकमेच्या जास्तीत जास्त दुप्पट एवढा दंड भरण्यासाठी अशी व्यक्ती जबाबदार असेल. अनधिकृतपणे ताबा ठेवण्यास नियमाधीन करण्याची कुठलीही तरतूद सदर कलमामध्ये नाही. शासनाच्या महसूल विभागाने २१ नोव्हेंबर, १९५७ रोजी जारी केलेल्या निर्णयानुसार, कृषीतर जमिनीची विक्री नवीन उपभोगकाळाचे जुन्या उपभोगकाळात परिवर्तन आणि नवीन	अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील नझूल जमिनी तसेच मुंबई शहरासह राज्यातील महसूल विभागातील कोणतीही शासकीय जमीन, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ खालील तरतूदीनुसार किंवा त्याखालील केलेल्या नियमानुसार किंवा या संहितेच्या प्रारंभापूर्वी जमीन महसूला संबंधीच्या कोणत्याही कायद्यानुसार विभिन्न प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली असेल, अशा जमिनीची प्रत्येक विक्री,	

		उपभोगकाळासाठी भूखंडांच्या अनधिकृतपणे झालेल्या विक्रीस वैधता देण्यासाठी "अधिमूल्य" आकारुन जिल्हाधिकारी परवानगी देऊ शकतात. भूखंडांचा निवासी वापर करण्यासाठी ५० टक्के आणि औद्योगिक व वाणिज्यिक वापरासाठी ६२.५ ते ७५ टक्के एवढे अधिमूल्य आकारणीय आहे. अशा प्रकारच्या हस्तांतरण/विक्री/मालकी यासाठी जर शासनाची पूर्व परवानगी घेण्यात आली नसेल तर अशा सर्व प्रकरणात ६२.५ ते ७५ टक्के दराने अधिमूल्य आकारणीय असते. जिल्हाधिका-यांनी मान्यता दिलेली विक्री किंमत आणि शासनाला प्रदान केलेली मूळ किंमत (भोगवटा किंमत) अधिक लाभार्थीने भूखंडावर केलेल्या सुधारणांचे मूल्य यामधील फरकाएवढी अधिमूल्याची रक्कम असते. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींवर अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी करण्यासंबंधी अधिनियमात कुठलीही तरतूद नाही. तथापि, भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींचे हस्तांतरण झालेल्या प्रकरणांत त्यांचा MLR संहितेच्या कलम ५३ नुसार ताबा परत मिळण्याऐवजी विभाग त्यावर अनार्जित उत्पन्नाची आकारणी करत आहे. लेखापरीक्षणादरम्यान असे आढळून आले की, विभागाने सात प्रकरणांत (परिशिष्ट IV) अधिमूल्य आकारुन भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या हस्तांतरणास वैधता दिली होती. तथापि, १९८१ ते २०११ या कालावधी दरम्यान ज्या प्रकरणांत भाडेपट्टीधारकांनी भूखंडाचे इतर व्यक्तींना हस्तांतरण केले होते अशा इतर तीन प्रकरणांत (परिशिष्ट IV) अधिमूल्याचे परिगणन आणि वसूली करण्यासाठी विभागाकडून कुठलीही कार्यवाही केली गेली नाही. ही प्रकरणे निदर्शनास आणून दिल्यावर जिल्हाधिका-यांनी असे नमूद केले की, २१ नोव्हेंबर, १९५७ च्या शासन निर्णयातील तरतूदी महाराष्ट्र जमीन महसूल (शासकीय जमिनींचे वाटप) नियम १९७१ मध्ये रद्द करण्यात आल्या आहेत. म्हणून मुंबई शहरासाठी त्या लागू होत नाहीत. अधिमूल्याची आकारणी करण्याविषयी MLR संहितेत कुठलीही तरतूद नसल्याचेही त्यांनी पुढे नमूद केले. ज्या सात प्रकरणांत अधिमूल्याची मागणी केली होती त्याविषयी सदर शासन निर्णयास वेगवेगळय बाबींसाठी मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हान दिल्याचे सांगण्यात आले. वर नमूद केल्याप्रमाणे जरी अधिमूल्याची (अनार्जित उत्पन्न) वसूली करावयाची नव्हती तरी जिल्हाधिकारी कार्यालयांमधे अनार्जित उत्पन्नाच्या वसूलीसाठी त्याची संगणना करणे, शासनाकडे त्यासंबंधी प्रस्ताव पाठवणे आणि मागणी सूचना निर्गमित करणे चालू होते असे लेखापरीक्षणात आढळून आले. वर नमूद केल्याप्रमाणे, अधिमूल्य/अनार्जित उत्पन्नाची वसूली करण्यासाठी संहितेमध्ये कुठलीही	हस्तांतरण, पुर्नविकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर, हस्तांतरणीय विकास हक्कांचे हस्तांतरण किंवा वापरातील बदल, राज्य शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याच्या अधीन राहून करण्यात येईल अशी तरतूद महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये कलम ३७अ अन्वये समाविष्ट करण्यात आली आहे. याबाबतचा अधिनियम शासन राजपत्र दि.३.३.२०१५ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आला आहे.	

		उघड तरतूद नाही ही वस्तुस्थिती असतानाही असे आढळून आले की, १९५७ मध्ये जरी केलेल्या शासन निर्णयाचाही योग्य प्रकारे अवलंब केला गेला नव्हता. मुंबई शहरातील १२ प्रकरणांतील रु.३४१.५० कोटी आणि मुंबई उपनगर जिल्हयातील सात प्रकरणांतील रु.२०३.४४ कोटी म्हणजेच एकूण रु.५४४.९४ कोटी (परिशिष्ट IV, V,VI) एवढी अधिमूल्य/अनार्जित उत्पन्न यांची न/कमी आकारणी होती. जमिनीच्या मुल्याकंनासाठी चुकीचे दर लागू करणे, चुकीच्या पध्दतीने संगणन करणे इत्यादीमुळे या चुका झाल्या होत्या. अधिमूल्य/अनार्जित उत्पन्न यांची आकारणी आणि वसूली अचूकपणे होईल याची खात्री करण्यासाठी कुठलेही कार्यतंत्र नव्हते. अनार्जित उत्पन्नाच्या आकारणी आणि वसूलीसाठी आणि भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी सर्व भाडेपट्टीधारक पूर्व परवानगी घेतील याची खात्री करण्यासाठी शासनाने यथायोग्यपणे कायदेशीर तरतुदी कराव्या. अनार्जित उत्पन्नाच्या आकारणीसाठी MLR संहितेत आवश्यक सुधारणा केल्या जातील असे निर्गमन बैठकीत अतिरिक्त मुख्य सचिवांनी नमूद केले आहे.		
	२.५.३	**MLR संहितेमधील तरतुदींना संदर्भित न करता शासन निर्णय इत्यादींद्वारे भाडेपटटी इत्यांदीची वसूली.** राज्यामध्ये जोपर्यंत महसूलाच्या आकारणीची निवड आहे तोपर्यंत सर्व प्रकारच्य जमिनींवर महसूलीची आकारणी करत राहण्याचे निर्देश देण्याचे अधिकारी राज्य विधानमंडळाला आहेत. MLR संहितेच्या कलम ६४ च्या परंतुकामध्ये (Proviso) अशाप्रकारच्या अधिकाराचा पुनरुच्चार करण्यात आला आहे. लेखापरीक्षणात असे आढळून आले की, भाडेपटटीवर दिलेल्या जमिनी आणि इतर बाबतीत भाडेपटटी, अधिमूल्य (अनर्जित उत्पन्न), पुनर्विकास आकार, हस्तांतरण फी आणि अनुज्ञाप्ती शुल्क यांची निश्चिती आणि वसूली करण्यासाठी शासन निर्णय, परिपत्रके आणि ज्ञापने (प्रत्येक भाडेपटटी प्रकरणासाठी) जारी केली जात होती. शासनाने जारी केलेल्या या शासन निर्णय, परिपत्रके आणि ज्ञापने यामध्ये, त्या विषयी संहितेमध्ये असणा-या तरतुदींना कुठेही संदर्भित केले गेले नव्हते. (परिशिष्ठ-VII) वरील बाब लक्षात घेता, भाडेपटटी, अधिमूल्य (अनर्जित उत्पन्न) पुनर्विकास आकार, हस्तांतरण फी आणि अनुज्ञप्ती शुल्क यासारख्या जमीन महसूलाच्या घटकांसाठी जारी करण्यात आलेल्या शासन निर्णयामध्ये ,MLR संहितेमध्ये त्याविषयी असलेल्या तरतुदी संदर्भित करण्याची शिफारस करण्यात येत आहे.	अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील नझूल जमिनी तसेच मुंबई शहरासह राज्यातील महसूल विभागातील कोणतीही शासकीय जमीन, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ खालील तरतूदीनुसार किंवा त्याखालील केलेल्या नियमानुसार किंवा या संहितेच्या प्रारंभापूर्वी जमीन महसूला संबंधीच्या कोणत्याही कायद्यानुसार विभिन्न प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली असेल, अशा जमिनीची प्रत्येक विक्री, हस्तांतरण, पुर्नविकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर, हस्तांतरणीय विकास हक्कांचे हस्तांतरण किंवा वापरातील बदल,	

		निर्गमित बैठकीत, अतिरिक्त मुख्य सचिवांनी असे नमुद केले की, पुनर्विकास आकार, अनुज्ञप्ती शुल्क, हस्तांतरण फी इत्यादींच्या आकारणीसाठी MLR संहितेमध्ये आवश्यक सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित केले गेले आहे.	राज्य शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याच्या अधीन राहून करण्यात येईल अशी तरतूद महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये कलम ३७अ अन्वये समाविष्ट करण्यात आली आहे. याबाबतचा अधिनियम शासन राजपत्र दि.३.३.२०१५ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आला आहे.	

जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर

1.2

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा वर्ष २०१३ चा अहवाल क्र. ५

(भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण) पुक२०१ III

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.१	**भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन / नोंदणी न करणे** नोंदणी अधिनियम, १९०८, च्या कलम १७(१) (d) अन्वये, प्रत्येक वर्षासाठी किंवा एक वर्षापेक्षा अधिक कालावधीसाठी किंवा वार्षिक भाडपट्टीवर कार्यान्वीत केलेल्या अचल मालमत्तेच्या भाडेपट्टीच्या कागदपत्राची नोंदणी करणे अनिवार्य असते. अशाप्रकारे, भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींच्या बाबतीत, ज्या अटी व शर्तींवर भाडेपट्टीचे प्रदान झाले आहे त्यांचा समावेश असणारा भाडेपट्टी विलेख/करार असणे आणि नोंदणी प्राधिकाऱ्यांकडे तो नोंदणीकृत केला जाणे आवश्यक असते. • भाडेपट्टीच्या प्रकरणांच्या चाचणी तपासणीत आम्हाला असे आढळून आले की, १९५८ ते १९८३ दरम्यान, ११ प्रकरणांत, एकूण ८४,०८९.५७ व चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या भूखंडांचा भाडेपट्टीवर ताबा देण्यात आला होता. भाडेपट्टीधारकांनी या भुखंडाचा ताबा घेऊन २९ ते ५४ वर्षांचा कालावधी लोटूनही, यापैकी एकाही प्रकरणांत भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन केले गेले नव्हते/नोंदणी प्राधिकाऱ्यांकडे	महालेखाकार यांनी केलेल्या तपासणीमध्ये एकूण ५७ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार निष्पादीत न झालेचे आढळून आले आहे. शासकीय जमीन भाडेपट्टाधारकास भाडेपट्ट्याने दिल्यानंतर व जमीनीचा ताबा भाडेपट्टाधारकास सूपुर्त केल्यानंतर लगेचच भाडेपट्टाकरार होणे अपेक्षित आहे. तथापि भाडेपट्टा दस्त तयार करणेकामी लागणारे शुल्क भाडेपट्टा धारकाकडून वसुल करणे, सदर भाडेपट्टा प्रथम विधी व न्याय विभागाकडून तयार करुन घेणे,त्यासाठी आवश्यक त्या कागदपत्रांची पुर्तता करणे, विधी व न्याय विभागाकडून प्रारुप नमुना प्राप्त झाल्यानंतर दोन्ही पक्षकाराची मान्यता घेणे यास बराच कालावधी लागत आहे. तसेच उपलब्ध मनुष्य बळ व कामाचा व्याप याच्या परिमाणामुळे देखील सदर काम पुर्ण होण्यास विलंब झाला आहे. तरीही जिल्हाधिकारी कार्यालयात उपलब्ध कर्मचारी यांचेकडून सदर प्रकरणी कार्यवाही चालु असून सद्यस्थितीत एकूण १८ प्रकरणामध्ये भाडेपट्टा धारक, विधी व न्याय विभाग व मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेशी पत्रव्यवहार चालु असून भाडेपट्टा निष्पादनाची कार्यवाही प्रगतीत आहे. लेखापरीक्षण अहवालात नमुद केलेल्या सर्व प्रकरणांतील मुळ धारीका जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांच्याकडे तपासण्यात येत असुन प्रत्येक प्रकरणी भाडेपट्टाकरार निष्पादीत करणे व तद्नुषंगीक शासकीय येणे बाकीच्या वसूल्या व मुद्रांक शुल्क वसूलीची कार्यवाही चालू आहे. भाडेपट्टा कराराची नोंदणी करताना सध्याचा वार्षिक बाजार मुल्यांच्या आधारे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क वसूल करण्यात येणार असल्यानेमुळे शासनाचे नुकसान होत नाही. सदर लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेदात नमुद केलेल्या भाडेपटटा करारांमधील जमीन प्रदान आदेश जुने आहेत. जमीन प्रदान झालेनंतर तात्काळ भाडेपटटा करार झालेले नाहीत. तसेच जमीन प्रदान आदेशातील	सन १९९७-९८ च्या लेखापरीक्षा अहवालात दर्शविल्यानंतरही विभागाने अद्यापही उक्त प्रकरणी निर्णयात्मक पाऊले उचलली नाहीत.

	नोंदणी केली गेली नव्हती, ज्या विषयाची माहिती परिशिष्ट-IX मध्ये दिली आहे. परिणामी, उपरोक्त तरतूदीची पूर्तता झाली नाही. भाडेपट्टी विलेखाची नोंदणी झाल्यावर त्यावर मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी फी लागू होते, अशाप्रकारे, नोंदणी न केल्यामुळे मुद्रांक शुल्क तसेच नोंदणी फी यांची वसुली होऊ शकली नाही.ही बाब निदर्शनास आणून दिल्यावर, विलेखांचे कार्यान्वयन आणि नोंदणी करण्यासाठी योग्य ती कारवाई करण्यास प्राधान्य देण्यात येईल असे विभागाने नमुद केले (सप्टेंबर २०१२) ३१ मार्च १९९८ रोजी संपणाऱ्या वर्षाच्या, नियंत्रक आणि महालेखापरिक्षकांच्या लेखापरीक्षा अहवालातील (महसूली जमा) परिच्छेद क्रमांक ३.१० मध्ये मुंबई शहरातील भाडेपट्टीची ५७ प्रकरणे निदर्शनास आणून दिली होती ज्यामध्ये भाडेपट्टी विलेखाची, नोंदणी प्राधिकाऱ्यांकडे नोंदणी केली गेली नव्हती. याविषयी जिल्हाधिकाऱ्यांनी असे स्पष्ट केले (नोव्हेंबर २०१२) की, यापैकी ५६ भाडेपट्टी विलेखांचे कार्यान्वयन आणि नोंदणी व्हायची आहे आणि असेही नमुद केले की या कामास प्राधान्य दिले जात आहे यावरुन असे निदर्शनास आले आहे की, विभागकडून	अटी व शर्ती यांचे उल्लंघन देखिल झाले असून काही प्रकरणांत न्यायालयीन वे देखील दाखल आहेत. या सर्व बाबींची पडताळणी करूनच भाडेपटटा निष्पादनाची कार्यवाही करावी लागत असलेने यासाठी मोठया प्रमाणात कालावधी व्यतित होत आहे. तथापि सदर भाडेपट्टे निष्पादित करणेची कार्यवाही त्वरीत व्हावी या दृष्टीने शासनाने जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांना निर्देश दिलेले आहेत.	

	भाडेपट्टीचे कार्यान्वयन आणि नोंदणी यांचे सनियंत्रण केले जात नाही. अशाप्रकारे, लेखापरिक्षणाकडून सदर बाब निदर्शनास आणुन दिल्याच्या घटनेला १५ वर्षे उलटूनही या भाडेपट्टीचे कार्यान्वयन आणि नोंदणी झालेली नाही.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.२	**वार्षिक दर सुचीचा चुकीच्या पध्दतीने अवलंब करणे** ज्या वर्षात भाडेपट्टीवर जमीन दिली गेली आहे किंवा पुनर्विकासाकरिता मंजूरी देण्यात आली आहे त्यावर्षासाठी विहीत केलेल्या वार्षिक दर सुचीचा (ASR) अवलंब करुन जमिनीचे मुल्यांकन मे २००६ पासून मुंबई शहरात केले जाते. ASI मधील जमिनीचा दर एक FSI आधारभूत धरून दिलेला असतो आणि एका पेक्षा जास्त किंवा कमी FSI असल्यास त्याप्रमाणात दर वाढविला अथवा कमी केला जातो. मुंबई शहराच्या विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या विनियम क्र. ३२ अनुसार मुंबई शहरात, निवासी आणि संयुक्तपणे निवासी व दुकान या प्रयोजनांसाठी वापरल्या जाणाऱ्या जमिनीचा अधिकतम ग्राह्य FSI १.३३ आहे. परंतु, खालील प्रकरणात १.३३ ऐवजी एक एवढा FSI लागू केल्यामुळे वेगवेगळया शुल्कांची कमी वसूली झाल्याचे आढळून आले. • पुनर्विकास आकार : भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीवर पुनर्विकासासाठी परवानगी देण्यासाठी शासनाकडून आकारले जाणारे शुल्क	सदर आक्षेपामध्ये पुनर्विकास आकार व हस्तांतरण आकार यांची आकरणी करतांना मुंबई शहर जिल्हयात ग्राहय असलेला १.३३ एवढा FSI लागु न करता केवळ १ FSI धरुन सदर आकार परिगणित करण्यात आलेले आहे, असे नमूद केलेले आहे. याकामी मुद्रांक शुल्क विभाग यांचेशी विचारविनिमय करून १.३३ एवढा FSI ग्राहय धरून मुल्यांकन निश्चित करून त्याप्रमाणे रक्कमा वसूल करणेकामी जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांना निर्देश देण्यात येत आहेत. सबब प्रस्तुत मुद्दा वगळणेत यावा.	लेखापरीक्षण पथकाने सदर प्रकरण निदर्शनास आणल्यानंतर ४ वर्ष उलटल्यानंतरही कोणत्याही निर्णयात्मक पावले उचलली नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे. सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस स्पष्ट करण्यात यावी.

म्हणजे पुनर्विकास आकार MLR संहितेमधे पुनर्विकास आकार ही संकल्पना अस्तित्वात नाही. परंतु, जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या १० टक्के दराने पुनर्विकास आकाराची आकारणी होत आहे. मुंबई शहरातील भाडेपट्टीच्या प्रकरणांच्या चाचणी तपासणी दरम्यान असे आढळून आले की, पाच प्रकरणांत, वसुलीयोग्य पुनर्विकास आकार परिगणित करताना १.३३ FSI ग्राह्य असतानाही विभागाने दरामध्ये त्या प्रमाणात वाढ न करता एक FSI च्या दराने जमिनीचे मुल्यांकन केले होते. परिशिष्ट-X मधे दर्शविल्याप्रमाणे झालेला महसूली तोटा ₹ ५.१५ कोटी होता.

- हस्तांतरण आकार : भाडेपट्टीवर जमीन दिल्याच्या आणखी एका प्रकरणात मे. सिम्प्लेक्स रिऑलिटी या भाडेपट्टीधारकाने जमिनीच्या वापरात औद्योगिक ऐवजी निवासी प्रयोजन अशाप्रकारे बदल करण्यासाठी आवेदन दिले होते. MLR संहितेत हस्तांतरण आकार ही संकल्पना अस्तित्वात नसली तरी या प्रकरणात मे. २००९ मधे जारी केलेल्या एका शासन निर्णयानुसार इतर आकारांबरोबर जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या तीन टक्के दराने हस्तांतरण आकार आकारणीय होता. या प्रकरणात, १.३३

	ऐवजी एक इतका FSI गृहीत धरुन हस्तांतरण आकार परिगणित करण्यात आला होता. परिणामी, ₹ १३.८१ लाखाची कमी वसूली झाली. लेखापरिक्षा आक्षेप मान्य करताना विभागाने नमुद केले की, FSI ही संकल्पना स्पष्ट करण्यासाठी MLR संहितेत बदल करणे आवश्यक होते.		

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.३	**भाडेपट्टी कराराचा भंग**		
३.३.१	**जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीच्या जमिनीचे मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना MCGM कडून लिलावाद्वारे अवैधरित्या प्रदान** माझगांव, मुंबई येथील ३,८११.४९ चौ.मी. क्षेत्र फळाची जमीन एका विश्वस्त संस्थेला, फेब्रुवारी १९१० आणि सप्टेंबर १९१९ रोजी जारी केलेल्या दोन स्वतंत्र भाडेपट्टी आदेशांन्वये ९९ वर्षाच्या कालावधीसाठी १ सप्टेंबर १९०३ पासुन भाडेपट्टीवर दिली होती. भाडेपट्टीची मुदत ३१ ऑगस्ट २००२ रोजी संपली. ही जमीन जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीची असल्यामुळे जमिनीचे हे भाडेपट्टीवरील प्रदान जिल्हाधिकाऱ्यांनी केले होते. भाडेपट्टीची मुदत संपण्याआधी भाडेपट्टीधारकाने मोठया संख्येत अटींचा भंग केल्याचे अभिलेखांच्या चाचणी तपासणीत आढळून आले त्यापैकी काही खालीलप्रमाणे : • भाडेपट्टी करारानुसार भाडेपट्टीधाराकने वार्षिक भाडेपट्टी अदा करायची होती आणि भाडेपट्टी न भरल्यास MLR संहिता, १९६६ च्या कलम ५३ नुसार भाडेपट्टीधारकास जमिनीवरुन निष्कासीत करणे शक्य होते. भाडेपट्टीधारकाने १९९१ पासून भाडेपट्टी अदा केली नसल्याचे आढळून आले. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने १९९७ मध्ये, म्हणजेच भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टीचे प्रदान बंद केल्यानंतर सहा वर्षानी भाडेपट्टी रद्द केली. या दरम्यान खालील घटना घडली. • भाडेपट्टीधारकाकडून MCGM ला काही रकमा (मालमत्ता करासारख्या) देय होत्या. MCGM च्या असे	१. माझगांव महसूल विभागातील भूकर क्र.१२१ क्षेत्र ३,८११.४९ चौ.मी. ही शासकीय जमीन शेख कासम वालद लाल मोहम्मद हडीवाला यांना फेब्रुवारी १९१० आणि सप्टेंबर १९१९ रोजी जारी केलेल्या दोन स्वतंत्र भाडेपट्टी आदेशांन्वये ९९ वर्षाच्या कालावधीसाठी १ सप्टेंबर १९०३ पासुन भाडेपट्टयावर दिली होती. या मिळकतीमध्ये मुळ भाडेपट्टाधारक यांचेकडून येणे असलेल्या भूईभाडयाची रक्कमेची वसूली होत नसल्याने व मुळ भाडेपट्टाधारक परागंदा असल्याने सदर मालमत्ता शासनजमा करुन मुळ भाडेपट्टाकरार रद्द करण्याचे आदेश जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी दि.२२/१०/१९९७ रोजी पारीत केले आहेत. २. याच भूखंडावरील इमारतीच्या संदर्भात बृहन्मुबई महानगरपालिकेस देय असलेल्या कराची वसुली न झाल्याने महानगरपालिकेने सदर इमारत दि.३०/०९/१९९६ रोजी लिलावात विक्री केली. सदर विक्री करतेवेळी बृहन्मुबई महानगरपालिका यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालय अथवा शासनाकडून कोणतीही परवानगी घेतलेली नाही. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दिनांक १५/०३/१९९९ चे पत्रान्वये लिलाव प्रक्रीयेबाबत बृहन्मुंबई महानगर पालिकेस जिल्हाधिकारी, यांचेकडून विचारणा केली असता महानगर पालिकेने त्यांचेकडील दि. २२/०३/१९९९ चे पत्रान्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडील मालमत्ता	लेखापरीक्षण पथकाने सदर प्रकरण निदर्शनास आणल्यानंतर ४ वर्ष उलटल्यानंतरही कोणत्याही निर्णयात्मक पावले उचलली नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे. सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस स्पष्ट करण्यात यावी.

	निदर्शनास आले की, भाडेपट्टीधारकाकडून त्यांना देय असलेल्या ₹.३ लाखाचे प्रदान करण्यात आले नव्हते आणि म्हणूनच सप्टेंबर १९९६ मधे त्यांनी ही मालमत्ता मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन (एक भागीदार संस्था) यांना लिलावाद्वारे दिली. ज्यांनी ती ₹.११.३१ लाख रकमेस विकत घेतली. सदर जमिनीचा लिलाव हा जिल्हाधिकारी कार्यालय/शासन यांना अवगत करून आणि त्यांच्या संमतीने झाल्याचे अभिलेखावरुन कुठेही निदर्शनास येत नव्हते. • २००५ मध्ये कंपनीने (मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन) मालमत्तेचा पुनर्विकास करुन त्यावर सदनिका बांधल्या आणि त्यांच्या विक्री कराराचे कार्यान्वयन करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांना विनंती केली. तथापी, शासनाच्या परवानगीविनाच मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी प्रक्रिया सुरु केल्याच्या कारणावर शासनाकडून ही विनंती फेटाळण्यात आली. त्यानंतर , कुठलीही कारवाही केली गेली नाही आणि ही बाब निदर्शनास येऊन सात वर्षे लोटल्यावरही जमिनीचा ताबा अनधिकृतपणे कंपनीकडेच राहिला. • अशाप्रकारे, MCGM कडून शासकीय जमिनीचा अनधिकृतपणे लिलाव करण्यात आला आणि या व्यवहारात त्रयस्त पक्षाचा हितसंबंध निर्माण झाला.	कर व दुरूस्ती उपकर थकल्याने सदर मिळकतीचे भाडेपट्टाधारकाचे (लेसिचे) हक्क व हितसंबंध याचा लिलाव करणेत आल्याचे स्पष्ट केले. ३. याबाबत मा.उच्च न्यायालय मुंबई मधील शासकीय अभियोक्ता यांना सदर वस्तुस्थिती कळवून त्यांचे अभिप्राय जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांच्याकडून मागविले होते. त्यास अनुसरून शासकीय अभियोक्ता यांनी त्यांचेकडील दि.१५/१२/१९९८ चे पत्रान्वये पुढीलप्रमाणे कळविले:- "It is true that the Corporation ought to have informed the owner of the land, i.e. Government or The Collector in its behalf, before taking any serious action of putting the property to auction. The property, as stated, consists of the land and structures thereon. The Government is obviously not the owner of the structure. As stated in the earlier letter, the only rights of the original lessee were the remainder of the lease period, which was the property of the original lessees and therefore, the rights in the lease period could have been auctioned and not the land as such. As stated above, since the termination of lease was only on the ground of Non - payment of lease rent, in view of the fact that before publication of the notice in the Indian Express, the lease rent was paid, the action of	

termination of lease is unsupported."

४. तद्नंतर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांच्या कार्यालयाकडील दिनांक २३/०४/१९९९ चे पत्रान्वये मा. उच्च न्यायालय, मुंबई मधील शासकीय अभियोक्ता यांना अर्जदार मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांचे विनंतीचे अनुषंगाने मिळकतपत्रिकेमध्ये नाव दाखल करावे किंवा कसे याबाबत विचारणा केली असता सदर शासकीय अभियोक्ता यांनी दि. १०/०५/१९९९ चे पत्रान्वये मिळकतपत्रिकेमध्ये खरेदीदारांचे नाव दाखल करणेस हरकत नसल्याचे अभिप्राय दिले आहेत.

५. मे.जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयास दि.१९/८/२००३ रोजी भाडेपट्टा नुतनीकरण व पुनर्विकास करण्यास परवानगी मिळणेस अर्ज केला. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दि.३/३/२००४ चे पत्राने अर्जदार यांना सदर मिळकतीचा भाडेपट्टा दि.३१/८/२००२ रोजी संपुष्टात आलेला असल्याने सन २००२ ते २००३ पर्यतच्या कालावधीचे तात्पुरते मुल्यांकनानुसार भूईभाडे रक्कम रु.२६,४७,७१४/- भरणा करण्यास व शासन नुतनीकरणासंबंधी जे निर्णय घेईल व अटी व शर्ती ठरवील त्या मान्य असल्याचे हमीपत्र सादर करणेस कळविले होते. सदर पत्राचे विरुध्द अर्जदार यांनी मा.उच्च न्यायालय मुंबई येथे रिट पिटीशन क्र.११९४/२००४ दाखल केले आहे.

६. जिल्हाधिकारी मुंबई शहर कार्यालयाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस दि.२७/१/२००६ चे पत्राने सदर

		मिळकतीवर पुनर्विकास करण्यासाठी त्यांच्या कार्यालयाच्या पुर्व परवानगीशिवाय परवानगी का देण्यात आली याबाबत खुलासा मागितला असता बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दि.१०/२/२००६ चे पत्राने प्रस्तावित इमारतीस दि.७/१२/२००१ रोजी IOD देण्यात आली आहे, सदर IOD प्रमाणपत्रात जिल्हाधिकारी कार्यालयाची ना हरकत प्रमाणपत्र सादर करण्याबाबत अट देखील आहे. त्यानुसार अर्जदार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाची परवानगीसाठी अर्ज केला आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दि.२०/७/२००२ चे पत्राने सदर मिळकतीचे भाडेपट्टा करारात जिल्हाधिकारी कार्यालयाची अनुमती घेण्याची तरतुद नसल्यामुळे अर्जदार यांनी भाडेपट्टा करारातील अट क्र.६ प्रमाणे बांधकाम सुरु करुन जिल्हाधिकारी,मुंबई शहर यांना कळविले होते. भाडेपट्ट्याची मुदत ३१/८/२००२ पर्यंत अस्तित्वात असल्याने काम बंद करण्याची सूचना आता देता येणार नाही असे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने जिल्हाधिकारी कार्यालयास कळविले होते. ७. शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील दि.२३/८/२००६ च्या पत्रान्वये आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांना कळविले की, सदर मिळकतीचा पुनर्विकास करण्यास शासनाची अनुमती नसतांना परवानगी कशी दिली तसेच महापालिकेनेच बांधकामास स्थगिती दिली असतांना ती स्थगिती का व कोणत्या स्तरावरुन उठविण्यात आली याबाबतची चौकशी करुन त्याबाबतचा अहवाल सादर करण्यात	

यावा.

८.त्यानुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मे.जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना दि.२०/४/२००७ चे पत्राने सदर मिळकत शासकीय असल्याने पुर्नविकासाबाबत शासनाची "ना हरकत" आणावी तद्नंतर भोगवटादार प्रमाणपत्र देण्यात येईल, असे कळविले.

९. मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी महानगरपालिकेचे दि.२०/४/२००७ व शासनाचे दि.२३/८/२००६ चे पत्राविरुध्द मा.उच्च न्यायालय,मुंबई येथे दाखल केलेल्या रिट पिटीशन क्र.६०३/२००७ व ११४८/२००७, मध्ये दि.२४/७/२००८ रोजी मा.उच्च न्यायालयाचे पुढील प्रकरणी अंतरीम आदेश पारीत केले.

" We grant interim relief in terms of prayer clause (c) subject to the petitioner giving an Undertaking to this court that they would be paying the lease amount due and payable to the Respondent - State as and when assessed

We expect that the State would take immediate steps in determing the lease amount in respect of the plot in question The Respondent- in M.C.G.M. shall issue provisional occupation certificate within a period of six weeks."

१०. सदर मिळकतीचा भाडेपट्टा सन २००२ मध्ये संपुष्टात आला असला तरी भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे धोरण सन २०१२ मध्ये निर्गमित झालेवर जिल्हाधिकारी,मुंबई शहर यांचेकडून भाडेपट्टा धारकास

		नुतनीकरणाची नोटीस दि.२/७/२०१३ रोजी देणेत आली आहे. सदर नोटीसचे अनुषंगाने भाडेपट्टाधारकाने कोणताही विकल्प जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर केलेला नाही. शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ मध्ये देण्यात आलेल्या विकल्प सादर करण्याच्या मुदती संपलेल्या आहेत. सदर प्रकरणी भाडेपट्टाधारकाने मिळकतीत केलेल्या शर्तभंगाबाबत भाडेपट्टाधारकास नोटीस देण्यात आली असून त्याबाबत शर्तभंगाची पुढील कार्यवाही जिल्हाधिकारी मुंबई शहर यांचेकडून करण्यात येत आहे.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.३.२	**मे. इस्टर्न केमिकल कं. लि. ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान** सॉल्टपॅन विभाग, वडाळा यांचे C.S. क्र. ८५ (१७,७६९.४३ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) आणि C.S. क्र. ९३ (१४,४१८.८८ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) हे दोन भुखंड १९१३ मधे ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टीवर इस्टर्न् केमिकल कंपनी लि. यांना देण्यात आले होते. मालमत्ता काडेनुसार मे. जे.के. केमिकल हे उपरोक्त मालमत्तचे सध्याचे भाडेपट्टीधारक आहेत. मुळ भाडेपट्टीच्या अटीनुसार, काही मान्यताप्राप्त रसायनांच्या उत्पादनासाठी एक रसायनिक कारखाना उभारण्यासाठी सदर जमिनींचा वापर करावयाचा होता. भाडेपट्टीधारकाला टप्प्याटप्प्याने दिलेल्या सवलतींमुळे मालमत्तेचा व्यापारी प्रयोजनासाठी गैरवापर करण्यास वाव मिळाला, असे आढळून आले. सॉल्टपॅन महसूल विभाग, वडाळा येथील C.S. क्र. ८५ (१७,७६९.४३ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) आणि C.S. क्र. ९३ (१४,४१८.८८ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) हे दोन भुखंड १९१३ मधे ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टीवर इस्टर्न् केमिकल कंपनी लि. प्रदान करण्यात आले होते. भाडेपट्टा करारानुसार सदर मिळकतीचा वापर केमिकल फॅक्टरी बांधुन विशिष्ट रसायनाचे उत्पादन करणेकरीता करायचा होता. सदर मिळकतच्या भाडेपट्टीचे हक्क मे.जे. के. केमिकल यांनी ४/७/१९४९ व ४/७/१९४८ रोजीच्या असाईंमेंट डीडने विकत घेतले. बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांचेकडील विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार भूकर क्र. ८५ व ९३ चे आरक्षणामध्ये बदल होऊन सदर मिळकतीवर पूर्णपणे रहिवाशी आरक्षण असा बदल झाल्यामुळे मे. जे.के.केमिकल्स यांनी सदर	सदर सोसायटीला विविध सूट मंजूर केल्याने शासकीय जमिनीचा वाणिज्यिक लाभासाठी उपयोग करणे शक्य झाले. ही वस्तुस्थिती आहे. सोसायटीकडून थकबाकी रक्कमांची वसूली करण्याबाबतची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

सवलत क्र.	शासन आदेश	दिलेली सवलत
1	R& FD चे जुलै १९७४ चे ज्ञापन तसेच १६ एप्रिल १९८० चा शासन निर्णय	कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधण्यासाठी जमिनीचा वापर केला जाईल आणि वाणिज्यीक उद्देशाने जमिनीचा वापर केला जाणार नाही या अटीवर, रासायनिक कारखान्ययांऐवजी निव्वळ निवासी प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्याच्या बदलास पहिल्या सवलतीद्वारे मान्यता दिली गेली.
२	१८ ऑगस्ट १९८४ चा R& FD चा निर्णय	भाडेपट्टीधारकाने निवासस्थाने आणि दुकाने बांधली आणि खुल्या बाजारात निवासस्थाने आणि दुकाने यांची विक्री करण्यास त्याला मान्यता मिळण्यासाठी सवलतीची मागणी केली. तीन वर्षात बांधकाम पुर्ण

			केले जावे आणि संपूर्ण कुटुंबाचे मासिक उत्पन्न रु. २,९९९ मर्यादेपर्यंत असणाऱ्या मध्यम उत्पन्न गटातील कुटुंबांना त्या विकल्या जाव्या या अटीवर ही मान्यात दिली गेली होती (१७ ऑगस्ट १९८७) .करारावर स्वाक्षरी केल्याची तारीख किंवा भोगवटाप्रमाणपत्राची (OC) तारीख यापैकी आधिच्या तारखेपासून भाडेपट्टीची वसूली करावयाची होती.	मिळकतीचा वापर कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थान बांधण्याकरीता करण्यासाठी शासनाकडे मागणी केली होती. महसूल व वन विभाग यांचेकडील ज्ञापन क्र.एलबीएल-२५७१/ ३८८०३/AI, दि.२३ जुलै १९७४ व शासन पत्र क्र.एलबीएल-२५७१/३८८०३/जी-८, दि.१६/४/१९८० चे पत्रानुसार वापरास बदल करणेस परवानगी देणेत आली. २. नंतर भाडेपटटाधारकांनी कंपनीचे कर्मचारी यांच्यासाठी घरे खरेदीस प्रतिसाद न मिळाल्याने सदर जागेत निवासी सदनिका व दुकाने बांधण्यासाठी परवानगी मागितली आणि शासन ज्ञापन क्र. क्र.एलबीएल-२५७१/३८८०३/जी-८, दि. १८/०८/१९८४ अन्वये त्यास परवानगी प्रदान करण्यात आली. त्यामध्ये भाडेपटटादार यांनी सदर जागा गृहनिर्माण संस्थेच्या ताब्यात ३ वर्षात देणेची अट नमूद करण्यात आली व तोपर्यंत जुने दराने भुईभाडे देणेचे नमूद करण्यात आले. त्यानंतर सहकारी संस्थेकडून	
३	R& FD ने ६ नोव्हेंबर १९८४ रोजी कंपनीला पाठविलेले पत्र	भाडेपट्टीधारकाच्या विनंतीवरुन वरील शासन निर्णयात नमुद केलेली रु २,९९९ ही उत्पन्नाची मर्यादा काढण्यात आली. अशाप्रकारे, सहकारी गृहनिर्माण संस्था (CHS) स्थापन करुन कुठल्याही बंधनाशिवाय खुल्या बाजारात विक्री करणे भाडेपट्टीधारकाला शक्य झाले. त्याचप्रमाणे, OC जारी केल्याच्या तारखेपासून सरकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून भाडेपट्टी वसुल करण्यास मान्यता देण्यात आली होती.		
४	५ ऑक्टोबर १९८८ रोजी R& FD ने विकासकाला (मे. कल्पक डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन) पाठवलेले पत्र	प्रकल्पाच्या पूर्ततेसाठी १७ ऑगस्ट १९८७ ऐवजी ऑगस्ट १९८९ पर्यंतची मुदतवाढ देण्यात आली, परंतु, भाडेपट्टीधारकाने मात्र १८ ऑगस्ट १९८७ म्हणजेच प्रकल्प पुर्ततेच्या निर्धारीत मूळ तारखेपासून, बाजारमुज्याच्या ५० टक्क्यांच्या आठ टक्के एवढे निश्चित केलेले वाढीव भाडेपट्टी भाडे भरायचे होते.		
५	MLR संहितेच्या कलम २५७ अंतर्गत ४ फेब्रुवारी १९९३	प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठीची मुदत १७ ऑगस्ट १९९४ पर्यंत वाढवण्यात आली. OC निर्गमित केल्याच्या तारखेपासून वाढीव दराने भाडेपट्टीची		

	रोजी महसूल मंत्र्यांनी याचिकेवर दिलेला आदेश	वसूली करायची होती.

अशाप्रकारे, शासकीय जमिनीचा व्यावसायीक लाभासाठी गैरवापर करण्यासाठी भाडेपट्टीधारकाला मोकळीक दिली गेली.

ब) वाढीव भाडेपट्टीची वसुली न होणे ऑगस्ट १९८४ मधे जारी केलेल्या शासन निर्णय क्रमांक १८ तसेच ५ ऑक्टोबर १९८८ च्या महसूल व वन विभागाच्या पत्रकानुसार (वरील तत्क्यातील अनु. २ आणि ४ मध्ये उल्लेखिलेल्या) उपरोक्त सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने (CHS); जिच्या नावाने नवीन भाडेपट्टी करार केला गेला होता; १८ ऑगस्ट १९८७ पासून जमिनीच्या बाजरमूल्याच्या ५० टक्क्यांच्या आठ टक्के दराने भाडेपट्टी भरणे आवश्यक होते.

संस्थेने सुधारित भाडेपट्टी कराराचे कार्यान्वयन केले नाही आणि प्रतिवर्ष रु. ६९१.१३ या जुन्या दराने भाडेपट्टी भरणे सुरू ठेवले. वर उल्लेखिलेल्या GR नुसार संस्थेकडून वार्षिक रु.७.३६ लाख एवढी भाडेपट्टी देय होती. ब-याचश्या इमारतींना १९८७ ते १९९६ दरम्यान भोगवटा प्रमाणपत्रे प्राप्त झाली होती, तथापी, भाडेपट्टी अभिलेखांमधील त्याविषयीच्या संपूर्ण तपशिलाच्या अभावी प्रत्यक्षात किती कमी वसूली झाली ते निश्चित येऊ शकले नाही.

उत्तरादाखल जिल्हाधिका-यांनी असे नमूद केले की, (सप्टेंबर २०१२) भाडेपट्टीधारकाकडून भाडेपट्टी वसूल करण्यासाठी आवश्यक कारवाई केली जात होती आणि पुढे असेही नमुद केले की, कुठलेही अतिरिक्त अधिमुल्य न आकारता सदर जमिनीचा व्यापारी हेतूने वापर करण्यासाठी महसूल मंत्र्यांच्या आदेशावर (फेब्रुवारी २००३) शासनाने परवानगी दिली होती.

अशाप्रकारे, ज्या जमिनीचा रासायनिक कारखाना उभारण्यासाठी वापर करण्याचे नियोजीत केले होते तिचा निम्न उत्पन्न गटाकरिता निवासस्थाने बांधण्यासाठी वापर करण्यास परवानगी दिली गेली. यथावकाश ही अट देखिल शिथील करण्यात आली आणि खुल्या बाजारात तिची विक्री करण्यास मान्यता देण्यात आली. या व्यतिरिक्त, जमीनीच्या चालू बाजार भावाच्या ५० टक्के मुल्याच्या ८ टक्के दराने भाडे आकारण्यात येईल अशी अट नमूद करण्यात आली.

३. त्यानंतर शासनाचे क्र.एलबीएल-२५७१/ ३८८०३/ जी ८ (i) दि. ०६/११/१९८४ चे पत्रान्वये उत्पन्नाची मर्यादा काढणेत आली, सहकारी संस्थेस महानगरपालिकेने भोगवटादार प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून भुईभाडयाची आकारणी करण्यात येईल, संस्थेचा इमारतीमध्ये दुकाने, दवाखाने, बॅक, पोस्ट ऑफीस, शाळा, लॉन्ड्री, पीठाची गिरणी याबाबीसाठी वापरणेची परवानगी देणेत आली.

४. शासनाचे क्र.एलबीएल-२५८७/ ३१३८/ सीआर-३७४/जी-८,दि.५ ऑक्टोबर १९८८ चे पत्रान्वये प्रकल्प पूर्ण करणेकामी दि.१७/०/१९८९ पर्यंत मुदत देणेत आली .

५. तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांचे दि.४/२/१९९३ चे आदेशान्वये, शासन निर्णय दि.१८/८/१९८४ अन्वये २८९६०.८५ चौ.मी.

	भाडेपट्टीच्या प्रदानातूनही सुट दिली गेली ज्यामूळे शासनाला महसूली तोटा झाला.	क्षेत्रातून नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याअंतर्गत वगळलेले क्षेत्र, बेस्ट उपक्रमास सबलिज दिलेले क्षेत्र, महानगरपालिकेकडे हस्तांतरीत होणारे रोड, खुले क्षेत्र, विकास नियंत्रण नियमावली प्रमाणे जाणारे क्षेत्र निश्चित केल्यावर उर्वरीत क्षेत्रावर पूर्वीच्या दराने दि.१७/८/१९९४ पर्यत भूईभाडे आकारावे तसेच प्रकल्प पूर्ण करण्यास दि.१७/८/१९९४ पर्यत मुदतवाढ दयावी व त्यानंतर ही आवश्यक ती मुदत वाढ दयावी असे निर्देशित करण्यात आले. ६. संस्थेकडून वसूल करावयाच्या रक्कमेची आकारणी करून वसूलीची कार्यवाही करण्याच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयास सूचना देण्यात आल्या आहेत. ७. संस्थेस देण्यात आलेल्या सवलती शासनास्तरावरून वेगवेळया आदेशान्वये देण्यात आल्या आहेत.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.३.३	**महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. ला जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान.** ऑगस्ट १९७३ मध्ये, शासनाने फोर्ट विभाग, मुंबई येथील २४४०.५७ चौ.मी (सीएसक्र.१९७१) क्षेत्रफळाची जमीन, महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लिमि. (MRSSKSL) ला त्याच्या "सदस्य साखर कारखान्यांसाठी" व्यापारी कार्यालये बांधण्यासाठी ९९ वर्षासाठी रू. ५.७१ लाख वार्षिक भाडेपट्टीवर देण्यास मान्यता दिली. याच ठिकाणी बृहन्मुंबई विद्युत पुरवठा व परिवहन (BEST) यांचे receiving station ही होते. ही भाडेपट्टी जमिनीच्या बाजरमुल्य रू. ४,७५० प्रति चौ.मी. ऐवजी रू. ३६०० प्रति. चौ.मी एवढ्या सवलतीच्या दराने निर्धारीत केली होती. मार्च १९७५ मध्ये MRSSKSL ला जमिनीचा ताबा देताना भाडेपट्टीचा कुठलाही करार कार्यान्वयीत केला नव्हता. परंतु त्याऐवजी एक मंजुरी आदेश मात्र जारी करण्यात आला (मे १९७७) ज्यामध्ये असे विनिर्दिष्ट करण्यात आले होते की, ती महिन्यात भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन करण्यात यावे आणि जमिनीचा ताबा मिळाल्याचे तारखेपासून पाच वर्षाच्या आत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्यात यावे. तथापि, अद्यापही भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वय्न किंवा नोंदणी केली गेली नव्हती. पहिल्या दोन वर्षासाठी हा भूखंड भाडेमुक्त ठेवण्यातआला होता. अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे निदर्शनास आले की, भाडेपट्टी धारकाला वेळोवेळी दिलेल्या नियमबाह्य सुटी आणि सवलती यामुळे खाली दिल्याप्रमाणे भाडेपट्टीधारकाला अदेय लाभ झाला:	शासन पत्र क्र.एलबीआर-२५७३/१८३२०-AI, दि.२३/८/१९७३ अन्वये फोर्ट महसूल विभाग, मुंबई येथील २४४०.५७ चौ.मी (सीएस क्र. १९७१) क्षेत्रफळाची जमीन, महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लिमि. (MRSSKSL) ला त्याच्या "सदस्य साखर कारखान्यांसाठी" व्यापारी कार्यालये बांधण्यासाठी ९९ वर्षासाठी रू. ५.७१ लाख वार्षिक भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान करणेत आले होते. लेखा परिक्षण पथकाच्या तपासणीचेवेळी सदर भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन किंवा नोंदणी केली गेली नव्हती. सदर मिळकतीच्या भाडेपट्टा दस्त निष्पादनाचे अनुषंगाने विधी व न्याय विभागास आवश्यक तो पत्रव्यवहार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून करणेत आलेला आहे. लेखापरीक्षण पथकास अभिलेख्यांच्या तपासणीत आढळलेल्या मुद्द्यांचे अनुषंगाने पुढीलप्रमाणे स्पष्टीकरण देणेत येत आहे :- • जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे अभिलेखाचे तपासणी केली असता " सदस्य साखर कारखान्यांनी " त्यांच्या	लेखापरीक्षण पथकाने सदर प्रकरण निदर्शनास आणल्यानंतर ४ वर्ष उलटली तरीही भाडेपट्टयांच्या करार करण्याचे अद्यापही शिल्लक आहे, अशी वस्तुस्थिती आहे. विभागाचे उत्तर खालील बाबींवर सुप्त आहे :- १. खाजगी व्यक्तीने प्लांटच्या बांधकाम क्षेत्राच्या ३/५ भागाची जागा वापरण्याबाबत (साखर कंपन्यांचे सदस्य नसतांना) २. बांधकाम व वापराच्या बदलास परवानगी महसूल विभागाऐवजी सामान्य प्रशासन विभागाने मंजूर केली. भाडेपट्टीच्या अटींचा भंग केल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामधील कलम ५३ अनुसार जमीन परत घेण्यात यावी.

	• भाडेपट्टी धारकाने बांधकामास सुरूवात न करता, " सदस्य साखर कारखान्यांनी " त्यांच्या व्यापारी कार्यालयांसाठी प्रस्तावित इमारतीमध्ये जागा घेण्यासाठी नाखुशी दर्शविल्याचे सांगून सदर भूखंडाची पूर्णपणे विक्री / त्याचे दुय्यम भाडेपट्टीवर प्रदान करणेविषयी R&FD कडे विचारणा केली (1फेब्रुवारी १९७८) ज्या प्रयोजनासाठी भाडेपट्टीवर जमिन देण्यात आली होती तो मूळ उद्देशच डावलला गेल्याने त्याचवेळी जिल्हाधिकारी कार्यालयाने जमिन ताब्यात घ्यावयास हवी होती. परंतु, जिल्ह्याधिका-यानी कुठलीही कारवाई केली नाही. • २३ फेब्रुवारी १९७८ रोजी R&FD ने भाडेमाफीची अट शिथिल करून भाडेमाफीचा कालावधी दोन ऐवजी पाच वर्षापर्यंत (म्हणजेच १९७५ ऐवजी १९८० पर्यंत) वाढवला. अशी मागणी भाडेपट्टी धारकाने केली असल्याचे दर्शविणारी कुठलीही नोंद अभिलेखात नव्हती. • २० फेब्रुवारी १९७८ रोजी भाडेपट्टीधारकाने एका विकासकाला२ भूखंडाचा ताबा दिला आणि जुलै १९७८ मध्ये एक बहुमजली इमारत बांधण्यासाठी त्याच्याबरोबर एक करार केला. जमिनीचा ताबा मिळाल्याचे तारखेपासून विकासकाने शासनास भुईभाडे प्रदान करावे असे करारात विनिर्दिष्ट केले होते. अधिक्षक, शहर सर्वेक्षण आणि भूमि अभिलेख मुंबई शहर यांच्याकडून ९ नोव्हेंबर २०१२ रोजी प्राप्त झालेल्या माहितीनुसार एकूण बांधीव क्षेत्र १.२७ लाख चौ. फूट होते ज्यापैकी १/५ क्षेत्र BEST ने १/५ क्षेत्र मूळ भाडेपट्टीधारकाने आणि उर्वरित ३/५ क्षेत्र इतर २० खाजगी संस्था (सदस्य साखर कारखान्यां व्यतिरिक्त) आणि विकासक यांनी व्यापले होते.	व्यापारी कार्यालयांसाठी प्रस्तावित इमारतीमध्ये जागा घेण्यासाठी नाखुशी दर्शविल्याचे सांगून सदर भूखंडाची पूर्णपणे विक्री / त्याचे दुय्यम भाडेपट्टीवर प्रदान करणेविषयी R&FD कडे विचारणा केली याबाबतची कागदपत्रे आढळून येत नाहीत. • महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांनी दि.१/१२/१९७७ चे पत्रान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयास कळविले होते की, त्यांना देण्यात आलेला भाडेमाफीचा कालावधी १५/३/१९७७ पासून पुढील ३ वर्षाकरीता वाढवून मिळणेबाबतची विनंती शासनाच्या विचाराधीन आहे. महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांचे विनंतीचे अनूषंगाने शासन निर्णय क्र.एलबीआर २५७३/ १८३२०/ज-८, दि.२३/२/१९७८ अन्वये सदर मिळकतीचा भाडेमाफीचा कालावधी दि.१५ मार्च १९७५ पासून पुढील ५ वर्षाने वाढविण्यास परवानगी दिली होती. • तसेच दि.२३/२/१९७८ चे शासन निर्णयान्वये सदरची मिळकतीचे काही बांधीव क्षेत्र कार्यालयाकरीता तसेच काही बांधीव क्षेत्र BEST व १०	

	• बांधकामासाठी आणि वापरातील बदलासाठी मंजूरी द्यायची जबाबदारी R&FD कडे होती. तथापि, याप्रकरणात असे आढळून आले की, सुरवातीस फेब्रुवारी १९७८ मध्ये भाडेपट्टीवर जमिन देण्याच्या प्रस्तावास नकार देऊन देखिल वरील प्रकारे बदल करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या सामान्य प्रशासन विभागाने मंजूरी दिली होती. (मार्च आणि जुलै १९७८). अशाप्रकारे ज्या प्रयोजनासाठी जमिन देण्यात आली होती त्यासाठी MRSSKSL ने तिचा वापर करण्या ऐवजी भाडेपट्टी हक्कांचा गैरवापर केला. या प्रकरणात जर वेळेवर कार्यवाही केली असती तर MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन शासनाकडे वर्ग करता येऊ शकली असती.	सदनिका विश्रामगृहाकरीता बांधणेची परवानगी दिली होती. • नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा सन १९७६ पासून लागू करण्यात आला. सदरचे कायद्यानुसार महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांना प्रदान करण्यात आलेल्या जागेपैकी काही जमीन अतिरीक्त ठरली. सदर कायद्याच्या अनुषंगाने महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांनी सदर अतिरिक्त ठरलेल्या जमिनीसंदर्भात नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याच्या कलम २० अन्वये सुट मिळणेकामी सामान्य प्रशासन विभाग यांचेकडे अर्ज केल्यामुळे सामान्य प्रशासन विभाग यांचेकडील मुळ आदेश दि.११/२/१९७८ व १७/३/१९७८ आणि २५/७/१९७८ च्या शुध्दीपत्रकानुसार अंतिमत: सदर भूखंडावर बांधलेल्या जागेपैकी १/५ भाग संघाने आपल्याकडे ठेवायचा असून १/५ भाग मुंबई विद्युत पुरवठा व परीवहन उपक्रम यांना भाडेपट्टयाने द्यावयाचा आहे व शिल्लक ३/५ भाग व्यक्तीगत मालकी हक्काने विकण्यास अनुमती दिलेली आहे. उपलब्ध कार्यालयीन अभिलेखाची तपासणी केली असता सदर मिळकतीवर बहुमजली इमारत बांधणेकरीता महाराष्ट्र	

		राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांनी खाजगी विकासकाशी केलेल्या कराराबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयास कळविले नव्हते. • नागरी जमीन कमाल धारणा कायदा सन १९७६ च्या कलम २० (१) नुसार अतिरीक्त झालेल्या जमिनीबाबत सुट देण्याचे आदेश काढण्याचे अधिकार सामान्य प्रशासन विभाग महाराष्ट्र शासन यांचेकडे असल्यामुळे सदर प्रकरणी सन १९७८ मध्ये सामान्य प्रशासन विभागाकडून आदेश निर्गमित करण्यात आले होते.	

age 29 of 2

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.३.४	**MTDC ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान** शासनाने R& FD च्या २१ ऑक्टोबर १९८९ च्या निर्णयाव्दारे ७११ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड (C.S. क्र. १७६१ आणि १७६२ प्लॉट क्र. १०० A आणि १०० B , BBR –I फोर्ट विभाग) महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळा (MTDC) ला रु. ११.३८ लाख वार्षिक भाडेपट्टीवर देण्यास मान्यता दिली. सप्टेबर १९९० मध्ये MTDC ने भूखंडाचा ताबा घेतला. तथापि, आजतागायत करार करण्यात आलेला नसून त्याची नोंदणीही झालेली नाही. असे आढळून आले की, • शासनाची पूर्व परवानगी न घेता २१ ऑक्टोबर १९९९ रोजी MTDC ने उपरोक्त् जमिनीचा काही भाग रु १.४२ कोटी मोबदला घेऊन इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला (IOC) पोट भाडेपट्टीवर दिला. MTDC ला केलेले जमिनीचो प्रदान रद्द करुन ताबा परत घेण्याची आदेश शासनाने जरी ऑक्टोबर १९९९ मध्ये दिले होते तरी असे आढळून आले की, जमीन परत ताब्यात घेण्यात आली नव्हती आणि तिचा काही भाग अद्यापही IOC च्या ताब्यात आहे. • MTDC ला IOC कडून मिळालेले रु.१.४२ कोटी वसूल करण्याची आदेशही शासनाने दिले. सदर रक्कम अद्याप वसूल करण्यात आलेली नाही. तसेच ऑगस्ट २०१० पर्यंत च्या कालावधीसाठी भाडेपट्टाधारकाकडून देय असलेल्या रु. १.९३ कोटी भाडेपट्टी आणि रु. २.७० कोटी व्याजाची देखिल वसूली झालेली नाही.	१. मरीन लाईन्स येथील भूखंड क्र.१०० - अ व १०० - ब मधील ७११ चौ.मी. जागा शासन निर्णय क्रमांक एलबीआर-२५८२/४२६४१/प्र.क्र.२५/ज-२, दि. २१/१०/१९८९ अन्वये ८% दराने वार्षीक भाडे आकारुन महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळास त्यांचे वाहनामध्ये इंधन भरण्याचे दृष्टीने पेट्रोलपंपासाठी व महामंडळाची वाहने उभी करण्यासाठी या प्रयोजनाकरीता दिला. त्यानुसार महामंडळास सदर भूखंड दि.२७.०९.१९९० रोजी ताब्यात देण्यात आली आहे. २. महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ यांनो निविदा प्रक्रीयाव्दारे भूखंडाचा ताबा पेट्रोलपंप उभारण्यासाठी हिंदुस्तान पेट्रोलियम यांना र.रु.१,४२,२०,०००/- अधिमूल्याची रक्कम भरणा करुन घेवून दि.२३.१०.१९९० रोजी ताबा दिला. ३. सचिव (पर्यटन) यांचे दि.०३.११.१९९० चे आदेशान्वये हिंदुस्तान पेट्रोलियम कंपनी यांनी जमा केलेले र.रु. १,४२,२०,०००/- अधिमूल्याची रक्कम ही परत करुन सदर जमिनीचा ताबा परत घेण्यात आला व त्याच दिवशी इंडियन ऑईल कंपनी, यांचेकडून	सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

	लेखापरीक्षणात हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिल्या वर विभागाने नमूद केले की, (सप्टेबर २०१२), देय रकमेच्या प्रदानासाठी आणि जमिनीचा ताबा परतविण्यासाठी MTDC ला पाठविलेल्या नोटीशीच्या प्रतिसादाबद्दल MTDC ने डिसेंबर २००१ मध्ये गृह विभागांच्या प्रधान सचिवांशी संपर्क साधला होता. तथापि, या प्रकरणी शासकीय आदेश जारी होऊन १३ वर्षे उलटूनही जमिनीचा ताबा परत मिळविणे आणि देय रकमेची वसूली करणे याबाबतची कारवाई प्रलंबित आहे. तसेच भूखंडाचा ताबा अद्यापही IOC कडेच आहे.	र.रु.१,४२,२०,०००/- अधिमूल्याची रक्कम जमा करुन घेऊन सदर जमिनीचा ताबा सदर कंपनीस देण्यात आला. ४. महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळाला देणेत आलेली जमीन प्रदानाचे आदेश शासनाचे पत्र क्र.एलबीआर/२५९१/प्र.क्र.५२/ज-२, दि. ५/१०/१९९९ रोजीचे आदेशान्वये रदद करण्यात आले. ५. सबब महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळाने भूखंड क्रमांक १०० अ व १०० ब च्या पोटभाड्याच्या अधिमुल्याची इंडीयन ऑईल कॉर्पोरेशनकडून स्विकारलेली रक्कम रू. १,४२,२०,०००/- आणि थकीत वार्षिक भूईभाडे १,१९,०५,५९५/- व या रक्कमेवरील व्याज भरणेकामी व ताबा घेणेकामी जिल्हाधिकारी,मुंबई शहर कार्यालयालयाने दि.१८/११/१९९९ रोजी आदेश काढले. ६. सदर आदेशास शासनाकडील क्र.एलबीआर-२५९१/प्र.क्र.५२/भाग-२/ज-२, दि. १८/०३/२००० चे पत्रान्वये स्थगिती देण्यात आली. ७. तसेच शासनाचे क्रमांक एलबीआर-२५९१/प्र.क्र.५२/भाग-२/ज-२, दि.५/६/२००० चे पत्रान्वये सदरची स्थगिती उठवण्यात आल्याचे कळवून महाराष्ट्र	

		पर्यटन विकास महामंडळाकडून थकीत रक्कमेची वसुली करणेचे तसेच विषयांकीत भूखंड इंडीयन ऑईल कॉर्पोरेशन यांना देणेबाबत प्रस्ताव पाठविणेच्या सूचना जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांना देण्यात आल्या होत्या. ८. थकीत रक्कम वसुलीबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाने पत्र क्र.बीबीआर/बीबीआर-१/१०२९८/२००८, दिनांक ०७/११/२००८ व दि.९/९/२०१२ रोजी मागणी नोटीसा बजावल्या असता, सदर जागा नाममात्र भाडे रु.१/- या दराने वर्ग करण्याबाबतचा प्रस्ताव १९९९ मध्ये शासनाकडे सादर केला असल्याने त्यावर निर्णय होईपर्यंत व्याजासह भाडेपट्टयापोटी वसूलीस स्थगिती देण्याची विनंती व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ यांनी दि.४/१०/२०१२ रोजी शासनास केली. त्याबाबत शासनाने १६/०४/२०१३ चे पत्रान्वये त्याविषयी जिल्हाधिका-यांचा अहवाल मागितला. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाने शासनास अहवाल सादर केला असून त्याविषयी महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ, पर्यटन विभाग व इंडियन ऑईल कंपनी यांचेशी विचारविनिमय करून पुढील उचित निर्णय घेण्याचे संकल्पित आहे.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.३.५	**आयुर्वेद प्रचार संस्थेकडून पोट भाडेपट्टीवर इमारतीचे प्रदान** २९ ऑक्टोबर १९७१ रोजी जारी केलेल्या मंजूरी आदेशाच्या अनुसार, मुंबईतील भूलेश्वर येथील १,९७४.५६ चौ.मी. क्षेत्रफळाची जमीन शासनाने आयुर्वेद प्रचार संस्थेला, १ एप्रिल १९७० पासुन ९९ वर्षासाठी रु. १९,२५२ एवढया सवलतिच्या वार्षिक भाडेपट्टीवर दिली. परंतू भाडेपट्टीधारकाने अद्याप भाडेपट्टी करार किंवा त्याची नोंदणी केली नाही. मंजूर आदेशातील अटी आणि शर्तींमध्ये विनिर्दीष्ट केल्यानुसार जमिनीचा वापर फक्त् आयुर्वेदिक रुग्णालय/ महाविद्यालय चालविण्यासाठी आणि रुग्णालय व महाविद्यालयाच्या अधिकृत कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधणे यासारख्या अनुषंगिक उद्देशांसाठी करायचा होता, इतर कोणत्याही उद्देशासाठी नाही. • १९७५ मध्ये संस्थेने ७५८०.१२ चौ.मी. क्षेत्रफळ (BUA) असलेली १२ मजली इमारत बांधली असलेचे आढळून आले. ज्यापैकी, पाच मजले केंद्र सरकारच्या एका विभागाला (आयकर) रु. ४.२५ लाख वार्षिक भाडेप्रदानावर देण्यात आले होते. ऑक्टोबर १९९७ च्या R&FD च्या ज्ञापनानुसार यापैकी ५० टक्के रक्कम शासनाला भाडेपट्टीपोटी प्रेषित करायची होती. परुतु, ITD कडून प्रदान करण्यात आलेल्या भाडेपट्टीच्या ५०	१. भूलेश्वर महसूल विभागातील भूकर क्र.२/३२७ क्षेत्र १९७४.५६ चौ.मी. ही मिळकत शासन निर्णय क्र.एलबीएल २५६८/९८६२३-AI, दि.२९/१०/१९७१ अन्वये आयुर्वेद प्रचार संस्थेला आयुर्वेदिक रुग्णालय/ महाविद्यालय चालविण्यासाठी आणि रुग्णालय व महाविद्यालयाच्या अधिकृत कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधणे यासारख्या अनुषंगिक उद्देशांसाठी दि.१/४/१९७० पासून ९९ वर्षासाठी सवलतीच्या वार्षिक भाडेपट्टीवर दिली होती. २. सदर मिळकतीवर सदर संस्थेकडून बांधण्यात आलेल्या १२ मजली इमारतीमधील ५ मजले केंद्र सरकारच्या आयकर विभागास सदर संस्थेने परस्पर भाडेपट्टयावर दिले. आयुर्वेद प्रचार संस्थेस कार्यालयीन प्रयोजनाच्या वापराकरीता १० वर्षाची मुदत देण्यात आली होती. सदर मुदत सन १९८६ मध्ये संपुष्टात येत असल्याने तसेच आयकर विभागास दि.३०/७/१९८६ चे पत्रान्वये जागा खाली करणेबाबत कळवूनही त्यांना	सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

	टक्के रकमेची संस्थेकडून मागणी करण्यात आली नसल्याचे आढळून आले . जुलै १९८६ ते जून २०१२ पर्यंतच्या कालावधीसाठी संस्थेकडून वसूल करावयाची न्यूनतम रक्कम रु. ५५.२५ लाख एवढी होती. • वैद्यकिय सुविधा विस्तारासाठी पोट भाडेपट्टीवर दिलेल्या मजल्यांचा ताबा परत मिळविण्यासाठी जुलै १९९४ मध्ये संस्थेने मुख्य सचिवांशी संपर्क साधला. परंतू आजतागायत हे मजले संस्थेला परत देण्यात आलेले नाहीत. अशाप्रकारे ज्या प्रयोजनासाठी जमीन भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती त्याच्याशी विसंगत असणाऱ्या प्रयोजनासाठी, पोट भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या भागाचा वापर होत राहिला. • रुग्णालय/ महाविद्यालय यामधील अधिकृत कर्मचाऱ्यांच्या या इमारतीमध्येच निवासस्थाने पुरविली गेली असल्याच्या पृष्ठर्थ कुठलेही अभिलेख अस्तित्वात नव्हते. लेखापरीक्षकांनी अशाप्रकारे वसूली झाली नसल्याचे निदर्शनास आणून दिल्यावर, जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केले की आयकर विभागाकडून प्राप्त झालेल्या भाडयाच्या रकमेचे शासनाला प्रदान करण्यातून सूट मिळण्यासाठी संस्थेने मागणी केली होती, तसेच पुढे असेही नमूद केले की, संस्थेकडून समाजकल्याणकारी कामे केली जात असल्याने सवलतीच्या दराने भाडेपट्टी आकारणी ग्राह्य करण्यात आली होती. तथापि, भाडेपट्टी न करणे, पोट भाडेपट्टीने दिलेल्या मजल्यांचा ताबा भाडेपट्टी धारकाला परत देणे आणि रुग्णालय/ महाविद्यालय यांच्या अधिकृत कर्मचाऱ्यांना	सदर जागा खाली करणे शक्य नसल्यामुळे कार्यालयीन वापराकरीता दिलेली मुदत पुन्हा ५ वर्षाकरीता वाढवुन मिळणेकामी सदर संस्थेने शासनाकडे विनंती केली होती. ३. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दि.१९/७/१९९१ चे पत्राने शासनास अहवाल सादर करण्यात आला होता. त्यानुषंगाने शासन ज्ञापन दि.३/१०/१९९७ नुसार शासनाने असे निर्देश दिले की, आयुर्वेद प्रचार संस्थेने आयकर विभागास भाडेपट्टयाने दिलेल्या क्षेत्राबाबत सन १९८६ पासुन आयुर्वेद प्रचार संस्थेला मिळणाऱ्या भाडयाच्या रक्कमेपैकी ५०% रक्कम शासनास अदा करावी आणि आयकर विभागाने सदर जागा भविष्यात सोडल्यास तेवढी जागा संस्थेने शासनास दयावी. ४. सदर बाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दि.१४/१/१९९८ चे पत्राने सदर संस्थेस कळविणेत आले होते. सदर पत्राचे अनुषंगाने आयुर्वेद प्रचार संस्था यांनी सदर संस्था समाजकल्याणकारी कामे करीत असल्याने आयकर विभागाकडून प्राप्त होणाऱ्या रकमेचा वापर सदर कार्यासाठी तसेच आयुर्वेद कॉलेज व हॉस्पिटल	

	संस्थेकडून निवासस्थाने देण्यात येणे याविषयी उत्तरात मौन बाळगले होते.	चालविणेकरीता वापरत असल्याचे नमुद केले आहे. ५. शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील दिनांक ०६/०९/२००२ च्या ज्ञापनान्वये, आयुर्वेद प्रचार संस्थेने संस्थेच्या इमारतीमधील आयकर विभागाला भाड्याने दिलेल्या सुमारे ४१.४४ टक्के जागेसाठी इमारत बांधण्यासाठी वापरण्यात आलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार काल्पनिकरीत्या जेवढी जमीनलागली आहे त्या जमिनीचे दिनांक ०१/०१/१९८६ रोजी अस्तित्वात असलेल्या बाजार किंमतीवर प्राईम लँडिंग रेटनुसार होणारे अतिरिक्त भुईभाडे १९८६ पासून आकारून जागा भाड्याने देण्यास शासनाची अनुमती देण्यात आली आहे. ६. सदरील आदेशामध्ये आयकर विभागास भाड्याने दिलेल्या जागेसाठी काल्पनिकरित्या लागलेल्या जमिनीचे १९८६ चे बाजारमूल्य सहाय्यक संचालक नगर रचना यांचेकडून निश्चित करून घेवून तसेच दर १० वर्षांनी काल्पनिकरित्या लागलेल्या जमिनीचे मुल्यांकन करून घेऊन त्यानुसार प्राईम लँडींग रेट प्रमाणे अतिरिक्त भुईभाडे आकारून, त्यानुसार सन १९८६ पासून	

		आतापर्यंत देय असलेल्या अतिरिक्त भुईभाड्याची रक्कम संस्थेकडून एकरकमी वसूल करावी, असे पण नमूद आहे. ७. शासनाकडील सदरचे निर्देशानुसार संस्थेकडील वापरण्यात आलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार वसुलीची कार्यवाही करणेत येत आहे.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.४	**अतिक्रमणाविरुध्द कारवाई करण्यात आलेले अपयश** MLR संहिता १९६६ मध्ये असे विहित केले आहे की, एखाद्या मिळकतीवर जर अतिक्रमण झाल्याचे, अधिकाऱ्याच्या निदर्शनास आले तर अतिक्रमण करणाऱ्यास तात्काळ निष्कासित करण्यात येईल आणि विहित दराने कृषीतर निर्धारण /जमिन महसूल आणि दंड वसूल करणेसाठी निर्धारण करण्यात येईल. अतिक्रमणाला जर भोगवटा हक्कावर नियमित करण्यात आला असेल तर अतिक्रमणकाराला विहित दराने दंडणीय भोगवटा किंमत आणि दंडणीय जमीन महसूल अदा करावा लागेल.	शासकीय जमीनीवर अतिक्रमण झालेबाबत निदर्शनास आल्यास अतिक्रमण निष्कासनासाठी अपर जिल्हाधिकारी यांच्या नियंत्रणाखाली असलेल्या उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी (अतिक्रमण /निष्कासन) कुलाबा विभाग व उपजिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी (अतिक्रमण /निष्कासन) धारावी विभाग यांच्यामार्फत कार्यवाही केली जाते. सदर पथक गृहनिर्माण विभागाच्या नियंत्रणाखाली कार्यरत आहे.	

BSRD 1483--7+

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.४.१	**किना-यालगतची जमीन भाडेपट्टीवर देणे** शासनाने कुलाबा, मुंबई येथील ३,५२५ चौ.यार्ड आणि १६८ चौ.यार्ड क्षेत्रफळाची जमीन ऑक्टोबर १९५१ मधे डिसेंबर १९४९ पासून २१ वर्षासाठी निवासी प्रयोजनासाठी श्री. रामचंद्र पोद्दार यांना भाडेपट्टीवर दिली. भाडेपट्टी विलेखांच्या उपवाक्य २(f) नुसार जर भाडेपट्टीधारकाने त्याला भाडेपट्टीवर दिलेली जमीन विकली, कराराच्या दुस-याला सोपवली किंवा विभागली तर अशा कृतीनंतर २१ दिवसांच्या आत त्याने जिल्हाधिका-यांना त्याबाबत अवगत करणे आवश्यक होते. भाडेपट्टीच्या कालावधीमध्ये १९९१ पर्यंत वेळोवेळी २१ वर्षांची मुदतवाढ दिली गेली. परंतू जिल्हाधिका-यांना अवगत न करता / त्यांची अनुमती न घेता १९८१ मध्ये चुन्नीलाल सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला (CCHS) भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टीचे हक्क विकले. CCHS च्या भाडेपट्टी अभिलेखांची चाचणी तपासणी करतांना खालील बाबी निदर्शनास आल्या. • MCGM कडून १९८१ मधे बांधकाम आराखड्यासाठी मंजूर प्राप्त करुन घेतल्यावर १९८२ मधे CCHS ने १६ मजली इमारत बांधली. या बाधंकाम आराखड्यामध्ये ६२२.०८ चौ.मी. एवढी किना-यालगतची अधिक्रमीत जमीन समाविष्ट होती. जी मुळ भाडेपट्टीधारकाला किंवा CCHS ला भाडेपट्टीवर दिली नव्हती / तीचे वाटप झाले नव्हते. आराखड्यामध्ये या किना-यालगतच्या जमीनीचा समावेश करुन CCHS नी त्यांच्या इमारतीसाठी वाढीव FSI प्राप्त करुन घेतला आणि त्यानुसार इमारतीचे बांधकाम केले.	१. शासनाने दि.६/१०/१९५१ चे भाडेपट्टयाने कुलाबा, मुंबई येथील ३,५२५ चौ.यार्ड आणि १६८ चौ.यार्ड क्षेत्रफळाची भूकर क्र. ५१ व १/५१ ही जमीन शिवचंद्र पोद्दार यांना १ डिसेंबर, १९४९ पासून २१ वर्षासाठी निवासी प्रयोजनासाठी देण्यात आली होती. सदरचा भाडेपट्टा कालावधी दि.३१/१२/१९७० रोजी संपुष्टात आल्याने सदर मिळकत दि.२२/४/१९८२ च्या भाडेपट्टा दस्तान्वये १/१२/१९७० पासून पुन्हा २१ वर्षासाठी श्री. भगवती प्रसाद पोद्दार यांना देण्यात आली. श्रीमती कुमुदबेन कांतीलाल शाह व इतर तीन यांचेत व भगवतीप्रसाद पोद्दार यांचेत झालेले जॉईंट व्हेंचर ॲग्रीमेंट रद्द करणेकामी श्रीमती कुमुदबेन कांतीलाल शाह व इतर तीन तसेच संजय इस्टेट डेव्हलपर्स आणि चुन्नीलालनगर को.ऑप.हौ.सो. यांनी भगवतीप्रसाद पोद्दार यांचेविरुध्द मा.उच्च न्यायालयात सुट क्र.८२०/१९८१ दाखल केला होता यामध्ये दि.३०/१०/१९८१ रोजी निर्णय झाला व वादी-प्रतिवादी यांचमध्ये कन्सेंट डिक्री झाली. मा.उच्च न्यायालयाने पारित	सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

c:

	अतिक्रमण केलेली जमीन भाडेपट्टीधारकाच्या मालकीची नसल्याने अतिक्रमीत जमिनीवरील बांधकाम आराखड्यास MCGM ने मंजूरी देणे नियमबाह्य होते. • उपरोक्त अतिक्रमीत जमिनीला नियमाधीन करुन घेण्यासाठी, सोसायटीने क्रिडांगण, बगीचा आणि इतर मनोरंजनपर उद्देशाकरिता या किना-यालगतच्या जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यात यावे या मागणीसाठी महसूल मंत्र्यांशी संपर्क साधला (सप्टेंबर १९८४). ही जमीन मूळ भाडेपट्टीधारकाच्या ताब्यात होती आणि आता ती CCHS च्या मालकीची झाली असल्याचा दावा करण्यात आला. • भाडेपट्टीची मुदत १९९१ मधे संपली, तथापी, तिचे नुतनीकरण / निष्कासन यासाठी कुठलीही कारवाई केली गेली नाही. हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिल्यावर जिल्हाधिका-यांनी नमुद केले (सप्टेबर २०१२) की, १९८९ ते १९९४ दरम्यान या बाबतीत शासनाला अहवाल देण्यात आला. ज्यानंतर फेब्रुवारी १९९५ मधे मुख्य सचिवांबरोबर एक बैठक घेण्याचे नियोजीत केले गेले. परंतु, आजतागायत कुठलाही अंतिम निर्णय घेण्यात आलेला नाही.	केलेल्या संमती हूकूनाम्याप्रमाणे सदरच्या मिळकती नोंदणीकृत दस्त क्र.४९६/८२,दि.१२/७/१९८२ अन्वये भगवतीप्रसाद पोद्दार यांनी चुन्नीलालनगर को.ऑप.हौ.सो यांना हस्तांतरीत केल्या. सदर मिळकतीच्या लगतची शासकीय फोरशोअर जमिन चुन्नीलालनगर को.ऑप.हौ.सो. या संस्थेचे ताब्यात असून सदर जमिन भाडेपट्टयाने मिळणेबाबत सदर संस्थेने तत्कालिन मंत्री (महसूल) यांचेकडे दि.१२/९/१९८४ चे अर्जाने विनंती केली होती. त्यानुसार महसूल व वन विभाग यांचे पत्र क्र.एलबीआर-२५१६/३१७२/जी-८, दि.११/१०/१९८४ अन्वये जिल्हाधिकारी यांचेकडून अहवाल मागणी करण्यात आला होता. त्यानुसार जिल्हाधिकारी,मुंबई शहर यांनी दि.३/२/१९८९ रोजी शासनास अहवाल सादर केला होता. त्यानुसार पुढील कार्यवाही महसूल व वन विभागाकडून करणेत येत होती. परंतु अतिक्रमणाच्या अनुषंगाने सदरची फोरशोअर जमीन चुन्नीलालनगर को.ऑप.हौ.सो. यांना प्रदान करणेबाबत महसूल व वन विभाग व वित्त विभाग यांचे मतैक्य होत नसल्याने सदर विषयी मा.मुख्य सचिव यांचेकडे दि. २२/०२/१९९५ रोजी बैठक आयोजित	

		करण्यात आली. सदर बैठकित चुनिलाल नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने शासनाच्या फोरशोअर जमीनीवर अतिक्रमण करुन त्याचा एफएसआय वापरुन केलेल्या बांधकामाबाबत चर्चा होवून निर्णय घेण्यासाठी पुढील मुद्यांविषयी माहिती सादर करण्याचे निर्देश मा. मुख्य सचिवांनी दिले होते:- अ. मुंबई महानगरपालिकेने प्रश्नांकित इमारतीचे स्थळनिरीक्षण करून भूखंडाचे एकूण क्षेत्र अतिक्रमीत जमिनीचे क्षेत्र संस्थेने इमारतीचे आराखडा प्रथम सादर करताना दर्शविलेले क्षेत्र, सुधारित आराखडा सादर करताना दर्शविलेले क्षेत्र व या इमारतीचा वापर परवाना पत्र दिले नसताना १६ व्या मजल्यावरील रहिवाश्यांना पाण्याचे कनेक्शन देण्याची परवानगी व वापर परवाना कोणी दिला यांची सखोल चौकशी करावी व एका आठवडयाच्या आंत त्याबद्दलचा अहवाल द्यावा. ब. भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीच्या अटी व शर्ती काय आहेत? १९५३ मध्ये सदर इमारतीच्या कंपाऊंड वॉलच्या समुद्रकिना-यावरील दरवाजा खुला ठेवण्यास दिलेल्या परवानगीच्या अटी व शर्ती काय आहेत? तसेच, कन्सेन्ट डिक्रीनुसार अभिहस्तांकित झालेल्या	

		भाडेपट्टयाच्या अटी व शर्ती काय आहेत? क. वरील पैकी कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग झाला आहे काय? असल्यास, सदरहू जमीन त्यावरील इमारतीसह शासनाला परत घेता येईल काय? या विषयी अभिप्राय महसूल विभागाने पुढील बैठकीत सादर करावेत. २. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून मुददा क्र. "ब" व "क" बाबत दि २९/०९/१९९५ रोजी आवश्यक ती माहिती शासनास सादर करण्यात आली. तथापि मुददा क्र. "अ" बाबतची माहिती महानगर पालिकेकडून प्राप्त झालेली नाही. ३ या प्रकरणी निर्णय घेणेकरीता अतिक्रमीत क्षेत्राबाबतची पुढील मुद्यांबाबतची माहिती मिळवणेकरीता बृहन्मुंबई महानगरपालिकाकडे पाठपुरवठा करण्यात येत आहे. माहिती प्राप्त झालेनंतर प्रकरणी निर्णय घेण्यात येईल.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.४.२	**मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान** नोव्हेंबर १९०८ मध्ये केलेल्या भाडेपट्टी करारानुसार, शासनाने मुंबईतील आझाद मैदान येथील ३७,०४४ चौ.यार्ड जमीन ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टीवर मुंबई जिमखान्याला दिली. उप संचालक, क्रिडा आणि युवा सेवा, मुंबई यांच्या लेखापरिक्षणात असे आढळून आले की, अधिक्षक, शहर सर्वेक्षण आणि भूमी अभिलेख (SCSLR)यांनी नोव्हेंबर, २००४ मधे, मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीची मोजणी केली होती. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीलगतच्या ४,२६८.८१ चौ.मी. जागेवर जिमखान्याने अतिक्रमण केल्याचे त्यांना आढळून आले. अतिक्रमण झाल्याचे SCSLR ने उघडकीस आणून आठ वर्षे उलटूनही MLR संहितेतील तरतूदींनुसार विभागाने निष्कासनाच्या/नियमनाच्या कुठल्याही कार्यवाहीस सुरुवात केली नाही. डिसेंबर, २००६ मधे भाडेपट्टीचा कालावधी संपुष्टात आला, भाडेपट्टीला मुदतवाढ दिली गेली नसुनही जिमखान्याने अनधिकृतपणे जमिनीचा ताबा स्वत:कडे राखला. हे निदर्शनास आणुन दिल्यावर, जमिनीवर अतिक्रमण करण्यात आलेले होते या विभागाने केलेल्या	१. शासनाने दि.१४/१२/१९०८ रोजीचे भाडेपट्टाने भूकर क्र.७३० क्षेत्र ११२५१.९२ चौ.मी. तसेच दि.२०/३/१९४१ रोजीचे भाडेपट्टाने भूकर क्र.१/७३० क्षेत्र १९७२५.९१ चौ.मी. एवढे क्षेत्र बॉम्बे जिमखाना लि. यांना भाडेपट्टाने दिले होते. सदर दोन्ही भाडैपट्टयाची मुदत दि.१७/१२/२००६ रोजी संपुष्टात आली आहे. २. बॉम्बे जिमखाना लि. यांना ९९ वर्षाच्या कालावधीतकरीता शासनाकडून वितरीत करण्यात आलेल्या जागे पेक्षाही अधिक जागा व्यापलेली असल्याची तक्रार उपस्थित झाल्याने उपसंचालक क्रिडा व युवक सेवा मुंबई यांनी सदर भूखंडाची मोजणी करण्याची विनंती केल्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील मो.र.क्र. ३४/२००४अन्वये भूकर क्र.१/७३०या भूखंडाची मोजणी करण्यात येऊन. सदर मोजणी नकाशात बॉम्बे जिमखाना लि. यांचे वापरात क्षेत्र ४,२६८.८१चौ.मी. अतिरिक्त जागा असल्याचे दर्शविण्यात आले. ३. उपसंचालक क्रिडा व युवक सेवा यांचे कार्यालयाचे दि.१/५/२००५ते ३१/१२/२०११ या कालावधीचे लेखा परिक्षण, प्रधान लेखाकार, भारतीय लेखा तथा लेखा परिरक्षण विभाग, महाराष्ट्र मुंबई यांच्या पथकाने करुन त्याचा अहवाल दि.२/३/२०१२ रोजीच्या पत्राने जिल्हाधिकारी कार्यालयास पाठविला. सदर अहवालात बॉम्बे जिमखाना लि. हे अतिरिक्त स्वरुपात वापर करीत	सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

	युक्तिवादास आव्हान देऊन भाडेपट्टीधारकाने मुंबई उच्च न्यायालयात एक रिट याचिका दाखल केली (एप्रिल २०१३) होती आणि MLR संहितेमधील तरतुदींचे काटेकोरपणे पालन करुन संयुक्त सर्वेक्षण करण्यासाठी विभागाला आदेश/निदेश देण्यासाठी विनंती केली होती असे विभागाने नमूद केले. या प्रकरणातील यानंतरच्या घडामोडी कळवण्यात आल्या नाहीत.	असलेल्या भूखंडाचे भुईभाडे नोंव्हेबर २०११ अखेरपर्यंत र.रु.२,९८,९९,०४४/- इतके वसूल करण्याबाबत निरीक्षण नोंदविले. ४. त्यास अनुसरुन उपसंचालक क्रिडा व युवक सेवा यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे सदर रक्कमेची वसूली महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतूदी नुसार करणेकामी प्रस्ताव सादर केला. ५. सदर सक्तीच्या वसुलीच्या कार्यवाही विरोधात बॉम्बे जिमखाना लि. यांनी मा. उच्च न्यायालय Writ Petition (L) No.९३५ of २०१३ दाखल केले. सदर याचिकेमध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दि.६ मे२०१३ रोजीचे आदेशाने दिलेले निर्देश खालील प्रमाणे आहेत- I. Parties are directed to carry out joint survey in presence to each other on the date of survey office after giving advance intimation to the petitioner. II. After Joint Survey is carried out, the petitioners would be at liberty to raise objection about the allegations of encroachment if any made by the respondents within two weeks from the Joint Survey in writing. III. Respondent No.3 is directed to grant personal hearing to the petitioners through their advocate. Collector is directed to pass reasoned order in accordance with law. ६. मा. उच्च न्यायालयाचे उपरोक्त निर्देशानुसार सदर प्रकरणास कोर्ट कमिशन मो.र.नं.२१५अ/२०१३ असा	

देण्यात येऊन दि.२३/५/२०१३रोजी मोजणी काम करणेत आले. मोजणीच्या वेळी बॉम्बे जिमखाना यांचे ताब्यात २८९२८.४० चौ.मी.एवढे क्षेत्र आढळून आले.

७. बॉम्बे जिमखाना यांना शासनाने लिजने दिलेले क्षेत्र पुढीलप्रमाणे आहे.

अ.क्रं.	भाडेपट्टा दिनांक	भूकर क्रं.	क्षेत्र (चौ.मी.)
१	१४/१२/१९०८	७३०	११२५१.९२
२	२०/३/१९४१	१/७३०	१९७२५.९१
		एकुण	३०९७७.८३

८. उपरोक्त नमूद केलेप्रमाणे बॉम्बे जिमखाना यांचे वापरात लिजने दिलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्र आहे. परंतु सन १९४१ साली भाडेपट्टा दस्तासोबत तयार करण्यात आलेला भाडेपट्या क्षेत्राचा नकाशा याच्या हद्दी भूकर क्रमांक १/७३० च्या आलेखाशी जुळत नसल्याने क्षेत्रात तफावत दिसून आली. व सन २००४ च्या मोजणीच्या वेळी बॉम्बे जिमखाना यांनी भूकर क्र.१/७३०च्या उत्तरेकडील भूकर क्र.७२९ (आझाद मैदान) यामध्ये अतिक्रमण केलेचे नकाशात दर्शविणेत आले.

९. भूकर क्र.७३०/१ याच्या नकाशाच्या हद्दी दुरुस्तीबाबत जिल्हाधिकारी यांचेकडून शासनास अहवाल सादर करण्यात आला असून सदर प्रस्तावाविषयी सार्वजनिक बांधकाम विभागाशी

		विचारविनिमय करुन उचित निर्णय घेण्याची कार्यवाही सुरु आहे. १०. जिमखान्यांचे भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे धोरण अद्यापी शासनस्तरावरुन निश्चित होणेचे असल्याने सदर दुरुस्तीस तत्वत: शासनाने मान्यता देऊन सुधारीत धोरण निश्चित झाल्यानंतर भाडेपट्टा करार निष्पादित करणे उचित होईल.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.५	**भाडेपट्टीची वसूल न होणे**		
३.५.१	**स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान** जानेवारी, १९८३ मधे वरळी येथील CS क्र. ७३४ खालील क्रमांक ९A चा भुखंड काही अटी व शर्तींवर स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला (SCHS)देण्याचा निर्णय शासनाच्या महसूल व वन विभागाने घेतला. ९ ऑगस्ट १९८४ रोजी संस्थेने भुखंडाचा (१,६७४ चौ.मी.) ताबा घेतला. १२ मे १९८३ च्या जमीन वाटपाबाबतच्या शासकीय धोरणानुसार ९९ वर्षांसाठी भाडेपट्टीवर ही जमीन SCHS ला देणारा शासकीय आदेश जूलै १९९७ मधे पारित करण्यात आला. १ फेब्रुवारी १९७६ च्या बाजारमुल्याच्या (म्हणजेच रु. ९०० प्रती चौ.मी.) ५० टक्क्याच्या आठ टक्के एवढी वार्षिक भाडेपट्टी निश्चित करण्यात आली. अदत्त रकमेवर वार्षिक आठ टक्के दराने व्याजाची वसूली करायची होती. जिल्हाधिकारी कार्यालयातील संस्थेच्या भाडेपट्टी अभिलेखांची तपासणी करताना खालील प्रमाणे अनेक अनियमितता निदर्शनास आल्या : A. जिल्हाधिकारी कार्यालयातील अधिकृत अभिलेखांनुसार, भाडेपट्टीवर दिलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ १,६७४ चौ.मी. होते. तथापी, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, भाडेपट्टीधारक आणि जिल्हाधिकारी कार्यालय यांनी १९८४ मधे	**A** शासन महसूल व वन विभगाकडील ज्ञापन क्र.एलबीएल २५८२/४८३०३/जी-८, दि.५/१/१९८३ रोजीचे पत्रान्वये वरळी येथील CS क्र. ७३४ मधील भूखंड क्रमांक ९A क्षेत्र सुमारे २००० चौ.वार (१६७४ चौ.मी.) स्पोर्टफिल्ड सहकारी गृह निर्माण संस्थेस देणेबाबत आदेश निर्गमित करणेत आले. तद्नंतर सदर मिळकतीची संयुक्त स्थळपाहणी करणेत आली सदर स्थळपाहणी नुसार संस्थेस दिलेले क्षेत्र हे १७१६.८५ चौ.मी. आढळून आले. याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी दि.३०/१२/१९८६ रोजी अहवाल सादर करुन एकूण जागेबाबत नवीन आदेश निर्गमित करणेबाबत विनंती केली. **B** शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील दि.१९/४/१९८५ चे पत्रान्वये स्पोर्टफिल्ड सहकारी गृह निर्माण संस्थेस देण्यात आलेल्या भूखंड क्र.९अे चे क्षेत्र सुमारे १३३ चौ.वार (८७.८४ चौ.मी) इतके क्षेत्र मागच्या बाजुच्या सरकारी मालकीच्या भुखंडातुन वाढवून देण्याबाबत तत्वत: निर्णय घेण्यात आलेचे जिल्हाधिकाऱ्यांना कळवून यासंबंधिचे अंतिम आदेश काढण्यात येतील असे कळविण्यात आले. तद्नंतर वाढीव जागेबाबत जिल्हाधिकारी यांनी शासनास अहवाल सादर केला असता शासनाने संस्थेच्या ताब्यात भूखंड क्र. ९अे मधील व त्या शेजारील सरकारी मालकीच्या भूखंडातील किती	अ) जिल्हाधिका-यांनी माहे डिसेंबर १९८६ मध्ये ४२.८५ स्क्वे.मीटर अधिकचे क्षेत्र भाडेपट्टे आदेशात अंतर्भूत करण्याबाबतअहवाल सादर केला. याशिवाय त्यांनी कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. सदर प्रकरण शासकीय स्तरावरही प्रलंबित आहे. ब) सोसायटीने त्यांच्या जमिनीच्या मागे असलेली शासकीय जमिन भाडेपट्टयावर मंजूर केलेली नसतानाही सदर क्षेत्राचा चटई निदेशांकाचा वापर केला. क) थकबाकी वसूली करण्यासाठी कोणतीही निर्णयात्मक कार्यवाही करण्यात आलेली नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे. ड) वाणिज्यिक वापराचे भाडे आकारण्याचा अद्याप निर्णय झाला नसल्याने वसूली झालेली नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे.

	संयुक्तपणे केलेल्या सर्वेक्षणानुसार भाडेपट्टीवर दिलेल्या भुखंडांचे क्षेत्रफळ १,७१६.८५ चौ.मी. असल्याचे आढळले. या ४२.८५ चौ.मी. अतिरिक्त जागेला आजतागायत परत मिळवण्यात आले नाही किंवा भाडेपट्टी आदेशात तिला समाविष्ट करण्यात आलेले नाही. रु. ०.८६ लाख एवढी भाडेपट्टी देखिल वसूल करण्यात आलेली नाही. B. एप्रिल १९८५ मधे, भुखंडाचा अतिरिक्त FSI निर्माण करण्यासाठी विभागाने ८७.८४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा लगतचा भुखंड जोडला. जवळजवळ २,००० चौ. फुट क्षेत्रफळाची एक सदनिका बांधून ती भाडेपट्टीवर दिली. तथापि, देण्यात आलेलया अतिरिक्त क्षेत्रफळाच्या भुखंडासाठीच्या रु.१.७७ लाख भाडेपट्टीची मात्र मागणी करण्यात आली नव्हती. C. एप्रिल १९८९ मधे, शासनाला रु.३.०२ लाख अधिमुल्याचे प्रदान करण्याच्या अटीवर SCHS च्या एका सदस्याने शासनाच्या परवानगीने, दुसऱ्या सदस्याला सदनिकेच्या भाडेपट्टीचे हक्क विकले. २३ वर्षे उलटूनही अद्यापही ही रक्कम वसूल करण्यात आलेली नाही. D. जून १९८८ च्या शासन निर्णयानुसार, गृहनिर्माण संस्थेत एखादा व्यावसायिक उद्योग सुरु करण्यासाठी व्यावसायिक दराने भाडेपट्टी देय असते. भाडेपट्टीवर दिलेल्यास जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या बाजारमुल्याच्या १५ टक्के एवढा	क्षेत्र आहे हे स्पष्ट करणेबाबत अहवाल सादर करण्यास जिल्हाधिकारी यांना निर्देश दिले. C शासनाने ज्ञापन क्र.एलबीएल २५८८/११८१/प्र.क्र.५४७/ग-८, दि.११/४/१९८९ अन्वये स्पोर्टफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील सभासद श्री.संदीप पाटील यांची सदनिका श्री.अजित वाडेकर यांना विकत घेण्यास सदर सदनिकेसाठी चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या आधारे जितकी जमीन काल्पनिकरीत्या लागली असेल त्या जमीनीचे दि. १.०२.१९७६ चे मुल्यांकन व त्या जमीनीचा प्रचलित बाजारभाव यामधील फरकाच्या रक्कमेचा ५० टक्के इतकी रक्कम अधिमुल्य म्हणून स्पोर्टफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी शासनाकडे भरणा करावी या अटी व शर्तीवर मंजूरी दिली आहे. सदर मंजूरीच्या अनुषगांने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दि.२९/४/१९९३ पत्रान्वये सदर सदनिकेच्या जागेचे मुल्यांकन करुन अहवाल शासनास सादर करण्यात आला असता अहवालाचे अनुषंगाने शासन पत्र क्र.एलबीएल २५९३/१०४३/प्र.क्र.२३०/ज-२ दि. ३०.०७.१९९७ अन्वये श्री. अजीत वाडेकर यांना शासन ज्ञापन क्र.एलबीएल २५८८/११८१/प्र.क्र.५४७/ग-८ दि.११०४.१९८९ अन्वये श्री.संदीप पाटील यांची सदनिका विकत घेण्यास त्या जमीनीचे दि.०१.०२.१९७६ चे मुल्यांकन व त्या जमीनीचा प्रचलित बाजार भाव या मधील फरकाच्या ५० टक्के इतकी रक्कम अधीमल्य म्हणून शासनाकडे भरणा करण्याच्या अटीवर परवानगी	

	व्यावसायिक भाडेपट्टीचा दर होता. १,९५९ चौ.फुट जागा पंजाब नॅशनल बँकेला पोट भाडेपट्टीने दिल्याचे निदर्शनास आले. SCHS कडून रु. ५५.३९ लाख भाडेपट्टी वसूल करण्यात आली नव्हती. हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिल्यावर, जिल्हाधिकारी,मुंबई शहर, यांनी वस्तूस्थिती मान्य केली (सप्टेंबर २०१२) आणि नमूद केले की जमीन महसूलाच्या थकबाकीप्रमाणे देय रकमेची वसूल करण्यासाठी आवश्यक कारवाई करण्यात येईल.	देण्यात आली आहे, असे कळविले आहे. परंतू सदर रक्कम भरणा केल्याचे कार्यालयीन अभिलेखावरुन दिसून येत नाही. वसुलीची कार्यवाही करण्यास जिल्हाधिकारी यांनास पुन:श्च कळविणेत आले आहे. **D** शासनाकडील दि.१३/१२/१९९५ चे पत्रान्वये व्यापारी प्रयोजनासाठी वापर करणेकरीता शासन निर्णय क्र.एलबीएल-१०८६/२६४४/प्र.क्र.१९६/ग-८, दि.१४/६/१९८८ तरतुदीनुसार सदर जागेचे दि.१/८/१९८५ चे व्यापारी प्रयोजनासाठीचे मुल्यांकन नगर रचना व मुल्यांकन विभगाकडून प्राप्त करुन शासनास कळविणेबाबत जिल्हाधिकारी यांना निर्देश देण्यात आले असता त्यानुसार मुल्यांकनाबाबतचा अहवाल जिल्हाधिकारी यांचेकडून शासनास सादर करण्यात आला आहे. शासनाने इमारतीचे बांधकाम क्षेत्र, व्यापारी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येणारे क्षेत्र व ते बांधकाम क्षेत्राच्या किती % आहे तसेच सदरच्या परवानगीसाठी स्पोर्टफिल्ड संस्थेने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे प्रथम अर्ज केव्हा केला याबाबतची अतिरिक्त माहीती सादर करणेबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले आहे. सदर माहिती जिल्हाधिकारी यांचेकडून प्राप्त झाल्यावर पुढील कार्यवाही करण्यात येईल. उपरोक्त प्रमाणे करण्यात आलेल्या शर्तभंगाबाबत संसथेस नोटीस देण्यात आली असून प्रकरणी दंडात्मक रकमांची वसूली सत्वर करण्याचे निर्देश जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आले आहेत.	

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३.५.२	**फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान** १४ जून १९८८ च्या शासन निर्णयामधे विर्निदीष्ट केल्याप्रमाणे भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तेपैकी १५ टक्के जागा व्यापारी प्रयोजनासाठी वापरता येऊ शकते, अशा वेळी सदर शासन निर्णयात विहीत केलेल्या दराने भाडेपट्टीधारकाकडून शासनाला अतिरिक्त भाडेपट्टी देय असते. ऑक्टोबर १९८९ मधे असे निदर्शनास आले की फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने इमारतीतील ५९६.८२ चौ.मी. जागा दहा वर्षासाठी रु. १.६० लाख मासिक भाडेपट्टीवर दिली होती. ज्यामधे भविष्यात नूतनीकरण करण्याचेही कलम होते. जून १९९५ आणि डिसेंबर २००३ मधे वार्षिक रु. ३.५६ लाख दराने ऑक्टोबर १९८९ ते डिसेंबर २००३ या कालावधीसाठी रु.३.३६ कोटी एवढ्या अतिरिक्त भाडेपट्टीची वसूल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांनी शासनाकडून मंजूरी आदेश मागविले. शासन आदेश प्रतिक्षित असल्याचे जिल्हाधिका-यांनी नमुद केले (सप्टेंबर २०१२). शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार अतिरिक्त भाडेपट्टीची मागणी करावयाची असल्याने जिल्हाधिका-यांचे हे उत्तर योग्य नाही. यास बाबतीत शासनाकडून कोणताही आदेश प्राप्त करण्याची गरज नव्हती.	१.शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील ज्ञापन क्र.एलबीएल २५८०/४४२/जी -८ दि.२५/१०/१९८३ अन्वये प्लॉट नं २ व ३ क्वीन्स बॅरक एरिया क्षेत्र २८८२ चौ.मी. ही जमीन फोरशोअर को.ऑप.हौ.सो. यांना ९९ वर्षासाठी भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती. तसेच शासन ज्ञापन क्र.एलबीएल २५८०/४४२/जी -८ दि.७/११/१९८४ अन्वेय ९५२.७३ चौ.मी. एवढे अतिरीक्त क्षेत्र संस्थेस प्रदान करण्यात आले होते. शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील पत्र क्र.एलबीआर-२५८६/२५८६-जी-८, दि.२८/०१/१९८७ चे पत्रान्वये सदर मिळकतीमधील एकूण बांधीव क्षेत्राच्या १५ टक्के क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरीता परवानगी देणेत आली होती. २. तद्नंतर शासन निर्णय दिनांक १४/०६/१९८८ नुसार बांधीव क्षेत्रापैकी १५ टक्के क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरीता परवानगी देणेबाबतचे धोरण निश्चित करण्यात आले. त्यानुसार शासन महसूल व वन विभागाकडील पत्र क्र.एलबीआर-२५८६/पीआर२५८६/सीआर२६६/-ज-२,दि.१९/०२/१९९२ चे पत्रान्वये शासनाने फोरशोअर को.ऑप. हौ.सोसायटीला मंजूर झालेल्या क्षेत्रापैकी काही क्षेत्र बँकेसाठी वापरण्यास परवानगी देण्याचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा असे कळविले होते. ३. त्यानुसार शासनास दि.१२/३/१९९२ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी प्रस्ताव सादर केला. तसेच सदर	सदर प्रकरणी भाडे वसूलीबाबत निर्णय झालेला नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे.

		वाढीव क्षेत्राचे मूल्यांकन करुन मिळणेकरीता सहाय्यक संचालक नगर रचना यांना पत्र जिल्हाधिकारी यांचेकडून पाठविणेत आले. तद्नंतर सदर मिळकतीचे मुल्यांकन प्राप्त झालेनंतर शासनास दिनांक ०७/१०/९४ रोजी पुन्हा प्रस्ताव सादर करण्यात आला. ४. शासनाकडील दि. १८/०५/१९९५ चे पत्रान्वये तळघरामधील २१३१ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा समावेश करून पुन:श्च् प्रस्ताव सादर करणेबाबत जिल्हाधिकारी यांना कळविणेत आले. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांच्याकडून प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे. ५. सदर प्रकरणी महालेखाकार यांनी काढलेल्या आक्षेपाचे अनुषंगाने अतिरीक्त भाडेपट्टयाची रक्कम वसूल करणेकामी संस्थेस जिल्हाधिकारी यांचेकडून नोटीस देण्यात आली असून प्रलंबीत रकमांची वसूली तातडीने करण्यास जिल्हाधिकारी यांना पुन:श्च कळविण्यात आले आहे.	

५ के २०) IV

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा अहवाल

दिनांक ३१ मार्च, २०१२ रोजी संपलेल्या वर्षासाठी भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखा परीक्षण

1.3

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१	४.१	अनिवार्य अटींची पूर्तता झालेली नसतानाही जमीन भाडेपट्टीवर देण्यात आली. फेब्रुवारी १९८३ च्या GR नुसार, प्रकल्प प्रस्ताव, पट्टेदाराच्या आर्थिक परिस्थितीसंबंधीची माहिती इ. सादर करण्याच्या अटींवर शैक्षणिक उद्देशासाठी सवलतीच्या दराने शासकीय जमीन देता येते. सप्टेंबर १९९४ मध्ये राज्य शासनाने माध्यामिक शालेय इमारतीसाठी भोगवटा तत्वावर २,८८० चौ. मी. जमिन आणि भाडेपट्टीवर ५,२३६ चौ. मी. जमीन	मौजे. बोरीवली ता. बोरीवली स.नं.२०८ पै, न.भू.क्र.५अ पैकी मंजूर सुधारीत विकास योजनेनुसार माध्यमिक शाळेसाठी आरक्षित असलेली २८८० चौ.मी.जमीन व क्रिडांगणाकरिता आरक्षित असलेली ५२३६ चौ.मी. जमीन, समाजोन्नती शिक्षण संस्थेस, शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग क्र.एलआरएफ २६८९/१००८२/प्र.क्र.२०३७/ज-३, दि.२१/९/१९९४ अन्वये मंजूर करण्यात आली. प्रस्तुत प्रकरणी स.नं. २०८ पै, न.भू.क्र.५अ मधील काही जागा दुसऱ्या शाळेस शासनाने यापूर्वीच मंजूर केली असल्याने जिल्हाधिकारी यांचे आदेश क्र. ६९ / ३ क / ल/ ५३८, दि.८/१/१९९१ अनुसार, अंतिम मोजणीअंती, समाजोन्नती शिक्षण संस्थेस २५५० चौ.मी.जमीनीचा ताबा माध्यमिक शाळेकरीता व ४६६६ चौ.मी. जमीनीचा ताबा माध्यमिक शाळेच्या क्रीडांगणाकरिता देण्यात आला. • जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे पत्र क्रमांक ६९/३क/ड-००१४, दिनांक २२/८/१९९१ अन्वये शासनास जो प्रस्ताव सादर केला होता. त्यामध्ये, संस्थेने माध्यमिक शाळेकरिता अनिवार्य प्रकल्प कागदपत्रे तसेच संस्थेची आर्थिक	संस्थेस पात्रतेच्या अटींची पुर्तता करीत नसतांनाही जमीन मंजूर करण्यात आली, अशी वस्तुस्थिती आहे.

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		शाळेला जोडून असणा-या क्रिडा मैदानासाठी समाजोन्नती शिक्षण संस्था, बोरीवली, मुंबई यांना दिली होती. भाडेपट्टयाचा कालावधी फेब्रुवारी १९९५ पासून १५ वर्षाचा होता. आमच्या असे निदर्शनास आले की, पट्टेदाराचे आवेदनपत्र सादर करताना जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला कळविले होते (ऑगस्ट १९९१) की, आवेदक संस्थेने प्रस्तावित शाळेची अनिवार्य प्रकल्प कागदपत्रे तसेच संस्थेच्या आर्थिक परिस्थितीविषयीची माहिती सादर केली नव्हती. तरीही, शासनाने त्या संस्थेला जमीन दिली होती. संस्थेने शाळा बांधली नाही पण फक्त तीन वर्गखोल्या आणि कार्यालय बांधले. वर्ष	परिस्थिती याविषयाची माहिती सादर केलेली नसल्याचे स्पष्टपणे नमूद केले होते. सदर प्रस्तावाच्या अनुषंगाने शासनाने, शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र.एलआरएफ २६८९/१००८२/ प्र.क्र.३०३७/ ज-३ दि.२१/९/१९९४ अन्वये संस्थेस जमीन मंजूर केली. तथापि, याबाबतची शासन स्तरावरील धारिका मंत्रालयाला दिनांक २१/६/२०१२ रोजी लागलेल्या आगीत नष्ट झाली आहे. त्यामुळे शासन स्तरावरुन जमीन मंजूर होतांना संस्थेने आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता शासनाकडे परस्पर केली होती किंवा कसे तसेच कागदपत्रांची पूर्तता झाली नसतानाही, सदर जमीन शासन स्तरावरुन कशी मंजूर झाली, याबाबत भाष्य करता येत नाही. • शासनाने शाळेच्या इमारती करीता मंजुर केलेली जमीन ही "ना-विकास क्षेत्रात" येत असून संस्थेने त्या जागेवर तीन वर्ग खोल्यांचे आणि कार्यालयाचे बांधकाम बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची परवानगी घेऊन केलेले आहे. • क्रिडांगणासाठी दिलेल्या जमिनीचा भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या प्रकरणी भाडेपट्टा नूतनीकरणाचे धोरण शासनस्तरावर निश्चित करण्याची कार्यवाही सुरू आहे. सदर धोरण निश्चित झाल्यानंतर त्यानुसार अशा भाडेपट्टयाच्या नूतनीकरणांची कार्यवाही करण्यात येईल.	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		२०१० मध्ये क्रिडा मैदानाच्या भाडेपट्टयाचा कालावधी संपुष्टात येऊनही अद्याप भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करण्यात आलेले नव्हते किंवा ते मैदान पुन्हा ताब्यातही घेतले नव्हते. या जमिनीचा वापर इतर कारणांसाठी केली जाण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. आम्ही हे प्रकरण (जुलै २०१२) लक्षात आणून दिले असता फक्त तीन वर्गखोल्या आणि कार्यालय बांधल्याचे विभागानी स्विकारले परंतु अटीचा शर्तभंग झाल्याने जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याबाबत उत्तरात मौन बाळगले होते.		

BSE60 1483--9+

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
२	४.२.१	अटींचे वारंवार उल्लंघन/भंग होऊनही भाडेपट्टयावर देण्यात आलेली जमीन पुन्हा ताब्यात न घेणे राज्य शासनाने मार्च १९७७ मध्ये मानखुर्द येथील ९१,०५७.६ चौ. मी. जमीन मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरीला सिंथेटिक डिटर्जंट प्रकल्प उभारण्यासाठी म्हणजेच औद्योगिक कारणासाठी रु १,९१,९०९ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ९९ वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर दिली होती. जमिनीचा ताबा घेतल्यानंतर पुढील तीन वर्षाच्या कालावधीत पट्टेदाराने त्या जमिनीचा वापर, ज्यासाठी ती जमीन देण्यात आली होती त्याच कारणासाठी करणे आवश्यक होते.	मौजे मानखुर्द ता. कुर्ला स.न. १३८ पैकी प्लॉट नं. १ व२ मधील २२.५ एकर जमीन मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांना शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी -२६७३/ २६१४६५/ जी-८, दि.९/३/१९७७ अन्वये झोन १ मधील सोप फॅक्टरी स्थलांतरीत करण्यासाठी व सिंथेटिक डिटर्जंट प्रकल्प उभारण्यासाठी ९९ वर्षाकरिता भाडेपट्टयाने मंजूर करण्यात आली होती. तद्नंतर मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरीने जागेचा वापर न केल्याने सदरची जागा शासनजमा करणेबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी दि.१७/११/१९९७ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास सादर केला होता. त्या अनुषंगाने शासनाने दि.८/१०/१९९९ रोजीच्या पत्रान्वये जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांना असे कळविले की, मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांना मंजूर केलेल्या २२.५ एकर जमिनी पैकी १३ एकर क्षेत्र शासनाकडे प्रत्यार्पित करून सदर क्षेत्र, अहमद उमर ऑईल्स मिल्स यांना योग्य त्या अटी / शर्तीवर देण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी कार्यवाही केली असता मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी मधील एक भागीदार श्री. रशीद एस.उमरभॉय यांनी दि.१४/३/२००० रोजीच्या पत्रान्वये सदरची कार्यवाही स्थगित ठेवणेबाबत तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडे विनंती केली होती. त्यावर तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग यांचा अंतिम निर्णय प्रतिक्षाधीन आहे.

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		आमच्या असे निदर्शनास आले की, वेळोवेळी पट्टेदाराने भाडेपट्टयाच्या अटी आणि शर्तीचे उल्लंघन केलेले होते. तरीही अद्याप ती जमीन परत घेण्यात आली नव्हती या प्रकरणाच्या बाबी खालीप्रमाणे आहेत. • अद्याप पट्टेदाराने त्या जमिनीचा वापर केलेला नाही. डिसेंबर २००४ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी " कारणे दाखवा " नोटीस निर्गमित केली होती. आणि २८ वर्षे उलटून गेल्यानंतर जानेवारी २००५ मध्ये जमीन परत करण्यासंबंधीचा आदेश निर्गमित केला. • अतिरिक्त आयुक्त, कोकण	सुनावणी लावून त्यामध्ये दि.३/५/२००० रोजी आदेश पारीत केले. या आदेशात असे नमुद केले होते की, सदर आदेश प्राप्त झाल्यापासून मे. बॉम्बे सोप कंपनीने ६ महिन्याच्या आत कालबध्द विकासकामाचा आराखडा शासनास सादर करावा व आराखडा सादर केल्यानंतरच्या ७ वर्षाच्या कालावधीत प्रकल्प विहित कार्यक्रमानुसार पूर्ण करण्याची जबाबदारी कपंनीची राहील. मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांनी जमीन प्रदान केल्यापासून सन १९७७ ते २००४ या कालावधीत त्यांना मंजूर केलेल्या जागेवर प्रकल्प स्थलांतरीत न केल्याच्या शर्तभंगाखाली जिल्हाधिकारी यांनी सदर कंपनीला नोटीस दिली. सुनावणी अंती दि.२५/१/२००५ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीन पुर्नग्रहित करण्याचे आदेशीत केले होते. जिल्हाधिकारी यांच्या दि.२५/१/२००५ रोजीच्या आदेशाविरूध्द अपर आयुक्त,कोकण विभाग यांचे न्यायालयात कंपनीकडून अपिल दाखल करण्यात आले. त्या अपिलावर सुनावणी होऊन अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दि.२६/८/२००८ रोजीच्या आदेशान्वये अपिल मान्य करून जिल्हाधिकारी यांचे आदेश रद्दबातल ठरविले आणि प्रकरण फेरचौकशी व फेरनिर्णयासाठी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे परत पाठविले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने सुनावणी घेऊन	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		विभाग यांच्याकडे पट्टेदाराने अपिल दाखल केले होते त्यांनी जमिन पुनर्ग्रहणाचे आदेश रद्दबादल ठरवून नव्याने चौकशी करण्याचे आदेश दिले (ऑगस्ट २००८). पुन्हा एकदा चौकशी करुन जिल्हाधिकारी यांनी भागीदारांमध्ये ती जमीन विभागून दिली (फेब्रुवारी २००९). • एप्रिल २०१० मध्ये, शासनाची परवानगी घेतल्याशिवाय पट्टेदारांनी (भागीदार) डी. बी. हाय. स्काय कन्स्ट्रक्शन प्रायव्हेट लिमिटेड शी या जमिनीचा विकास करण्यासाठी करारनामा केला. भागीदारांना त्याच्या	दि.२७/२/२००९ रोजी अंतिम आदेश पारीत केले. सदर आदेश पारीत करताना तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांच्या ३/५/२००० रोजीच्या आदेशातील "निष्कर्ष" या शिर्षकाखालील क्र.१२ च्या परिच्छेदात नमुद केलेला तपशील तसेच दिनांक ७/१०/१९९७ रोजीच्या समजुतीच्या करारात (memorandum of understanding) नमुद केलेले भाडेपट्टेदार कंपनीच्या भागीदारांचे हिस्से याचा विचार करण्यात आला, व मा.मंत्री (महसूल) यांच्या आदेशाचा परामर्श घेऊन जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या दि.२७/२/२००९ रोजीच्या आदेशानुसार भाडेपट्टा जमिनीचे कंपनीच्या भागीदारांचे समभागांच्या हिश्यानुसार विभागणी करणेबाबतचे आदेश पारीत केले. सदर आदेशाच्या विरोधात मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांच्या भागीदारा पैकी एक श्री. माजीद उमरभॉय यांनी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले . सदरचे अपिल दि.५/५/२०१० रोजीच्या आदेशान्वये अमान्य करण्यात आले. तदनंतर अपिलार्थी यांनी अपर आयुक्त , कोकण विभाग यांच्या दि. ५/५/२०१० रोजीच्या आदेशा विरूध्द अपर आयुक्त कोकण विभाग यांच्याकडेच पुनर्विलोकन अर्ज दाखल केला होता. सदरचा पुनर्विलोकन अर्ज अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दि.१०/५/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये मान्य करून जिल्हाधिकारी यांचे दि.२७/२/२००९ रोजीचे आदेश व अपर आयुक्त	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		मोबदल्यात रु ५३.५६ कोटी मिळाले होते. • अटींचा भंग केल्याबाबत जिल्हाधिका-याने १ जुलै २०११ आणि २६ जुलै २०११ रोजी "कारणे दाखवा" नोटीस पाठविली होती. ऑगस्ट, २०११ मध्ये सुनावणीकरीता पट्टेदार गैरहजर राहिल्यामुळे जिल्हाधिका-यांनी पट्टेदारांना सूचनापत्र पाठविले की, जर पट्टेदार हजर राहिले नाहीत तर या प्रकरणाबाबत एकतर्फी निर्णय घेऊन त्यानुसार कार्यवाही करण्यात येईल. अद्याप जमीन परत घेण्यात आलेली नाही. • वर्ष १९७७ ते २०१२ दरम्यान	कोकण विभाग यांचे दि.५/५/२०१० रोजीचे आदेश रद्द केले आणि प्रकरण फेरनिर्णयासाठी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्याकडे पाठविले. दरम्यानच्या कालावधीत कपंनीच्या संबंधीत भागीदारांपैकी एक श्री. नदिम एम. उमरभॉय यांनी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्याकडे दि.५/२/२०११ रोजी दाखल केलेल्या तक्रार अर्जान्वये असे कळविले की, प्रश्नाकींत शासकीय भाडेपट्टयाच्या जमिनीचा चुकीचा करारनामा सब रजिस्ट्रार कुर्ला यांच्या कार्यालयात नोंदविला गेला आहे. त्यामध्ये जमिनीचे मालक हे शासन असताना श्री. रशिद उमरभॉय व ७ इतर यांनी जमिनीचे खोटे मालक दर्शवून जमिनीचे विकास हक्क मे. डि.बी. हाय स्काय कंन्सट्रक्शन यांना बेकायदेशीररीत्या देण्याचा करारनामा केला आहे. सदर शर्तभंगाबाबत आणि जागेचा विहित मुदतीत वापर न करणे या व इतर शर्तभंगाबाबत सर्व संबंधीत भागीदारांना नोटीस देवून जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी सुनावणी घेतली. त्यावेळी दि.५/४/२०१० रोजी डी.बी. हायस्काय कंस्ट्रक्शन कंपनी प्रा.ली. यांचे समवेत झालेल्या करारनाम्याचे अवलोकन केल्यानंतर असे सिध्द झाले की श्री.रशिद उमरभॉय व इतर ७ भागीदार यांनी शासनाच्या जमिनीवर रक्कम रू.५३,४६,००,०००/- (त्रेपन्न कोटी सेहेचाळीस लाख मात्र) इतके उत्पन्न मिळविले आणि त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण झाल्याचे सिध्द झाले.	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		देय असलेल्या रु ६७.१७ लाख भाडेपट्टीपैकी रु १९.८१ लाख भाडेपट्टी प्रलंबित होती. अशाप्रकारे वेळेत जमीन परत घेण्याच्या कार्यवाहीत शासनाकडून दिरंगाई झाल्यामुळे पट्टेदारांनी वारंवार अटींचे उल्लंघन करुन राज्यकोषाचे नुकसान करीत आर्थिकदृष्टया फायदा मिळविला.	सबब जमिनीचा वापर न करणे तसेच त्रयस्थपक्षाचे हितसंबंध निर्माण झाल्यामुळे सुनावणी अंती जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी शर्तभंगाखाली भाडेपट्टयाखालील जमीन शासनजमा करण्याचे आदेश दि.२५/११/२०१४ रोजी पारीत केले. या दि.२५/११/२०१४ रोजीच्या आदेशाविरुध्द भाडेपट्टदारापैकी एक श्री. नदिम म. उमरभॉय यांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. या अपिला संदर्भात मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि. ४/१२/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासनजमा करण्याच्या कारवाईस पुढील निर्णय होईपर्यंत स्थगिती दिली होती. या न्यायालयीन प्रकरणामध्ये अपिलार्थी यांनी नोटीस ऑफ मोशन क्र.६०६/२०१५ दाखल केली होती. तसेच, जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी नोटीस ऑफ मोशन ८५२/२०१५ दाखल केले होते तसेच प्रतिज्ञापत्र दाखल केले होते. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि. २९/७/२०१५ रोजीच्या आदेशान्वये अपिलार्थी यांनी दाखल केलेली नोटीस ऑफ मोशन क्र.६०६/२०१५ मागे घेत असल्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दाखल केलेले नोटीस ऑफ मोशन क्र.८५२/२०१५ निकाली काढली आहे. जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या दि.२५/११/२०१४ रोजीच्या	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			आदेशान्वये गावचे अभिलेखामध्ये भाडेपट्टेदार कंपनीचे नाव कमी करून त्या जागी "महाराष्ट्र शासनाचे" नाव दाखल करण्यात आले आहे. तसेच, भाडेपट्टेदार यांचेकडे थकित असलेली भुईभाडयाची रक्कम रू.१९,८१,४६३/- ची वसुली करण्यात आली आहे. दरम्यानच्या कालावधीत अपिलार्थी श्री. नदिम मजिद उमरभॉय यांनी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या दि.२५/११/२०१४ रोजीच्या आदेशाविरूध्द अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केलेले आहे. या अपीला मध्ये सुनावणी होवून प्रकरण आदेशाकरीता बंद करण्यात आलेला आहे.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
३	४.२.२	नोव्हेंबर १९६६ मध्ये राज्य सरकारने विलेपार्ले, तालुका अंधेरी, मुंबई येथील ९५२.७५ चौ. मी. जमीन मे. मोहम्मद इब्राहिम अॅण्ड सन्स्ला औद्योगिक कारणांसाठी ९९ वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टयावर दिली. जुलै, २००३ मधील जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार रु ७१,३१६.६० प्रति वर्षी या दराने भाडे निश्चित करण्यात आले होते. तलाठयाच्या तपासणी अहवालानुसार, पट्टेदाराने अद्यापपर्यंतचे भाडे प्रदान केले होते. भाडेपट्टी अभिलेख्यांच्या पडताळणीतून खालील बाबी निदर्शनास आल्या. • जमीन सर्व्हिस इंडस्ट्रीसाठी (वाणिज्यिक उद्देश) आरक्षित ठेवलेली असतानाही चुकीच्या पध्दतीने औद्योगिक उद्देशांसाठी देण्यात आली (१९६६). एप्रिल १९७२ मध्ये ही चूक विभागाच्या ध्यानात आली आणि शासनाने ती जमीन पुन्हा ताब्यात घेतली (एप्रिल १९७२). • ऑगस्ट,१९८३ मध्ये सर्व्हिस	शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी-२६६४/१५२८४०/ए-१ दि.२४/११/१९९६६ अन्वये, मौजे सांताक्रुझ, ता.अंधेरी येथील टिपीएस क्र.६ भूखंड क्र. १७ च्या उपभूखंड क्र.१० व ११ क्षेत्र ११३९.५ चौ.वार, सर्व्हिस इंडस्ट्रीजसाठी या प्रयोजनासाठी ९९ वर्षाकरिता भाडेपट्ट मे.मोहम्मद इब्राहिम अँड सन्स यांना मंजूर करण्यात आला होता. त्यानंतर जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा कार्यालयाचे आदेश क्र.सी./एलएनडी एसआर II/९५९(५) दि.३/४/१९७२ अन्वये विहित मुदतीत बांधकाम न केल्यामुळे सदरचा भूखंड पुर्नग्रहित करण्यात आला होता. तथापि प्रत्यक्षात भूखंड आवेदकाच्याच ताब्यात राहिला होता. तद्नंतर शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी २६८०/७८८४/जी-८ दि.८/८/१९८३ अन्वये भूखंड पुर्नप्रदान करण्यात आला. या भूखंडाचे अंतीम मुल्यांकन नगररचना व मूल्य निर्धारण विभागाकडून निश्चित करुन घेण्याच्या अटीस अधीन राहून त्याचप्रमाणे अंतीम मुल्यांकन व तात्पुरते मुल्यांकन यातील फरकाची रक्कम विहीत व्याजासह भरण्यास तयार असल्याबाबत हमीपत्र घेण्याच्या अटीवर प्र.चौ.मी. रु.९००/- या तात्पुरत्या मुल्यांकनावर ८ % दराने वार्षिक भुईभाडे वसूल करण्याची तरतुद देखील	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. भाडेपट्टेधारकास ४५ वर्षाहून अधिक कालावधीची वाढ देण्यात आलेली आहे, अशी वस्तुस्थिती आहे. लोकलेखा समितीस सदर जमीन वापराची सद्य:स्थिती कळविण्यात यावी.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		इंडस्ट्रीकरीता तीच जमीन त्याच पट्टेदाराला पुन्हा देण्यात आली . याबाबत असे नमूद करण्यात आले की, वर्ष १९७२ पासून ती जमीन त्या पट्टेदाराच्याच ताब्यात होती. जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या आधारे वार्षिक भाडेपट्टीच्या विरोधात उच्च न्यायालयात पट्टेदाराने अपील दाखल केले होते. त्यानुसार वर्ष १९९३ मध्ये वार्षिक भाडेपट्टी वर्ष १९८३ पासून रु ७१,३१६.६० इतकी निश्चित करण्यात आली. • पट्टदाराने कोणतीही सर्व्हिस इंडस्ट्री उभारली नाही आणि वर्ष २००३ मध्ये शासनाकडून या जमिनीच्या पुनर्विकासासाठी परवानगी मागितली. जुलै, २००५ पर्यंत म्हणजेच दोन वर्षाच्या कालावधीत सर्व्हिस इंडस्ट्री उभारावी त्या अटीवर पुनर्विकासासाठी परवानगी देण्यात आली. • त्यानंतर जुलै २००७ मध्ये पट्टेदाराने वारंवार मुदतवाढ मागितली जी शासनाकडून देण्यांत ही आली. त्यापैकी नवीनतम मुदतवाढ जानेवारी, २०१४	वर उल्लेखलेल्या शासन ज्ञापन दिनांक ८/८/१९८३ मध्ये करण्यात आली होती. प्रश्नांकीत जमिनीचे सन १९८३ चे मुल्यांकन नगर रचना व मुल्य निर्धारण विभागाने प्रती चौ.मी. रक्कम रु.११५०/- प्रमाणे निर्धारीत केले असल्याने, शासन ज्ञापन दि.८/८/१९८३ मध्ये नमुद केलेनुसार लेखी हमीपत्र सादर करणेबाबत श्री.मोहम्मद इब्राहिम अँड सन्स यांना जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे पत्र क्र. सी/डेस्क III/ एलएनडी /II/ए / ९५९, दि.२८/१०/१९८३ अन्वये कळविले असता त्या विरोधात भाडेपट्टेदार यांनी मा.मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र.१६९३/१९८४ दाखल केली होती. सदरचे रिट याचिकेमध्ये मा.मुंबई उच्च न्यायालयाने दि.५/८/१९९३ रोजी असे आदेश दिले होते की, शासनाने अपीलकर्त्याला भाडेपट्टयाने दिलेली जमीन शासनजमा न करता अपिलकर्ता यांचेकडून दि.०१/०८/१९८३ पासून थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम रू.१३,३९,८३६/- प्रती वर्षी १६% व्याजासह १२ हप्त्यामध्ये वसूल करावी आणि अपीलकर्त्याने ती न चूकता भरणा करावी. सदर आदेशानुसार जमिनीचा पुनर्विकास करण्यास व भाडेपटटा वसूल करण्यास शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२६०१/प्र.क्र.७२५/ज़-३ दि.११/७/२००३ अन्वये मंजूरी देण्यात आली. या	

BSS(D) 1483--10+

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		पर्यंतची आहे. जमीन परत घेण्यासाठी सबळ कारणे असतानाही पट्टेदाराला ४५ वर्षांच्या कालावधीत वारंवार मुदतवाढ देण्यात आली ही वस्तुस्थिती वरील प्रकरणातून दिसून आली.	अनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दि.२५/७/२००३ रोजी पुढील आदेश निर्गमित केले असून सदर आदेशातील अट क्र.६ नुसार दोन वर्षाचे आत म्हणजेच दि.२४/७/२००५ पर्यंत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक होते. परंतु भाडेपट्टेदार यांनी सदरचे बांधकाम विहित कालावधीत पूर्ण न केल्याचे निदर्शनास असल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे पत्र क्र. २२/३डी/एल-१४, दि.१३/८/२०१० अन्वये भाडेपट्टेदार यांना शासन निर्णय क्र.एलएनडी - ४८५७/१६९१४६-ए-आय दि.२१/११/१९५७ मधील परीच्छेद ४ (डी) (१) मधील तरतूदीनुसार जमीन मंजूरीच्या वेळी असलेल्या बिनशेती सा-याच्या १० पट रक्कम रु.२१,१५४/- इतके दंडनीय अधिमुल्य भरणेच्या अटीवर दि.२५/७/२००५ ते २४/७/२००७ पर्यंत बांधकाम मुदतवाढ मंजूर केली. त्याअनुषंगाने भाडेपट्टेदार यांनी उपरोक्त दंडाची रक्कम दि.१३/८/२०१० रोजीचे धनाकर्षाव्दारे जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा केली असून, त्यांचेकडील दि.२३/८/२०१० रोजीचे पत्रान्वये बांधकाम करणेसाठी जानेवारी २०१४ पर्यंत मुदतवाढ द्यावी अशी विनंती केली होती. सबब प्रस्तुतचे प्रकरणी पुढील बांधकाम मुदतवाढ मंजूर करणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे पत्र क्र. २२/३ डी /एल-१४, दि.२/५/२०११	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			अन्वये शासनास सविस्तर प्रस्ताव सादर केला. त्यानुसार शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.जमीन २६११/प्र.क्र.१४०/ज-३ दि.१८/१०/२०११ अन्वये भाडेपट्टेदार यांना शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलएन डी ४८५७/१६९१४६-ए आय, दि.२१/११/१९५७ मधील तरतूदीनुसार होणा-या दंडनीय अधिमुल्याची रक्कम आकारुन दि.२४/७/२००७ पासून जानेवारी - २०१४ पर्यंत बांधकाम मुदतवाढ मंजूर करण्यात आली. भाडेपट्टेदार यांनी जानेवारी-२०१४ पर्यंत बांधकाम पुर्ण न केल्यामुळे भाडेपट्टेदार यांना नोटीस देऊन जमीन शासन जमा का करण्यात येऊ नये? याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी त्यांची सुनावणी घेतली असता, दि.१३/६/२०१४ रोजी झालेल्या सुनावणीच्या वेळी त्यांनी दिलेल्या लेखी निवेदनामध्ये सदरचे जागेमध्ये बांधकाम सुरु केले असल्याचे नमुद करुन बांधकाम पुर्ण करणेकरिता आणखी तीन ते चार वर्षाची मुदतवाढ देण्याची विनंती केली आहे. भाडेपट्टेदार यांनी केलेल्या निवेदनाचे अनुषंगाने तहसीलदार अंधेरी यांचेमार्फत वस्तु:स्थितीबाबत खात्री केली असता तहसीलदार अंधेरी यांनी त्यांचे पत्र क्र. तह/अंधरी / जमीन / कावि-७७३/२०१५,दि.३/१/२०१५ रोजी	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर केलेल्या अहवालामध्ये जागेवर बांधकाम सुरु असून सदर जागेवर वॉल कंपाऊंड बांधुन पुर्ण झाले आहे. तसेच इमारतीच्या पहिल्या माळयाचा स्लॅब पुर्ण झालाआहे तसेच बांधकामास वेळ लागत असल्याचे अहवालात नमूद आहे. सुनावणीमध्ये भाडेपट्टेदार यांनी सादर केलेली कागदपत्रे व तहसीलदार अंधेरी यांनी जिल्हाधिकारी यांना सादर केलेल्या अहवालावरुन बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून वेळेत बांधकाम परवानग्या न मिळाल्यामुळे ते वेळेत बांधकाम पुर्ण करु शकले नाहीत. त्यामुळे नैसर्गिक न्यायाचे दृष्टीकोनातून शेवटची बांधकाम मुदतवाढ देण्याकरिता शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी४८५७/१६९१४६- ए आय, दि.२१/११/१९५७ मधील तरतूदीनुसार दंडनीय मुल्याची/ अधिमुल्याची रक्कम आकारुन बांधकाम मुदतवाढ देणेकरिता शासनास अहवाल सादर करणेत आलेला आहे. सदरचा प्रस्ताव विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, यांच्या मार्फत शासनास प्राप्त झाला आहे. त्याबाबत स्वतंत्रपणे कार्यवाही करण्यात येत आहे. उपरोक्त तपशील विचारात घेता, सदर लेखा परिच्छेद कृपया खारीज करण्यात यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि. वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण/ अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
४	४.२.३	मे, १९८५ मध्ये राज्य शासनाने कांजूर, मुंबई येथील १५,४६१.२३ चौ. मी. जमीन मे. जॉली अनिल इंडिया लि. यांना रु १६,१०४ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता औद्योगिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टयावर देण्यास मंजूरी दिली. ऑक्टोबर, १९९९ मध्ये भाडेकरारनामा कार्यान्वित करण्यात आला. आमच्या असे निदर्शनास आले की, तहसिलदार, कुर्ला यांच्या निरिक्षण अहवालानुसार त्या जमिनीवर फक्त शेड बांधण्यात आली होती आणि उर्वरित जमीन २७ वर्षाहून अधिक कालावधीकरीता विनावापर पडून होती या आक्षेपावर आधारीत फेब्रुवारी २०११ मध्ये जिल्हाधिका-याने पट्टेदाराला भाडेकराराच्या अटी आणि शर्तीचे उल्लंघन केल्याबाबत नोटीस निर्गमित केली. या प्रकरणाबाबत पुढील कार्यवाहीची माहिती अभिलेख्यांवर उपलब्ध नव्हती. आम्ही हे प्रकरण लक्षात आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी यांनी नमूद (ऑक्टोबर २०१२) केली की, भाडेपट्टयाने देण्यात आलेली जमीन सागरी नियमन क्षेत्रात (CRZ) येत अस्ल्याने पट्टेदार त्या जमिनीचा वापर	मौजे. कांजूर ता.कुर्ला, स.नं. २७५, न.भू.क्र.६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी २६६९/७४१२०/अे-I, अन्वये दि.५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मे. जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आली होती. परंतु तद्नंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे. जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच पोटभाडयाने दिली आहे. त्यानुषंगाने मूळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाडयाने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना शासन आदेश दि.१७/२/१९८४ अन्वये भाडेपट्टयाने मंजूर करणेत आली. त्यानंतर शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी-२६७८/१४७५८(११)-ग८(११), दि.१३/५/१९८५ व त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या कार्यालयाचे आदेश क्र.सी/कार्या-२/जमिन-१अ/कावि-९७९/१९८८, दि.५/१२/१९८८ अन्वये मे.जॉली अनिल इंडिया	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. मा.मंत्री, महसूल यांच्याकडे सदर प्रकरण प्रलंबित आहे. अंतिम कार्यवाही लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि.. वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण.. अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		करु शकला नाही. तथापि, जमीन परत मिळविण्यासाठी केलेली कार्यवाही कळविण्यात आली नाही .	प्रा.लि. यांना मौजे मौजे. कांजूर ता.कुर्ला, स.नं. २७५, न.भू.क्र.६५७ क मधील १५४६१.२३ चौ.मी. जमीन, भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून पुढील ३० वर्षाकरीता, औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आली. भाडेपट्टदार यांनी सदर जागेचा विहित मुदतीत वापर न केल्याच्या शर्तभंगाखाली त्यांना दि.७/१२/२०१२ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी नोटीस दिली असता, या नाटीस विरोधात भाडेपट्टेदार यांनी तत्कालिन मा.मंत्री (महसूल) यांजकडे फेरतपासणी अर्ज दाखल केला. त्यामध्ये तत्कालिन मा.मंत्री (महसूल) यांनी दि.१/१/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून प्रस्तावित करण्यात आलेल्या कार्यवाहीस स्थगिती दिली. त्यानंतर सदरची स्थगिती तत्कालीन मा. मंत्री(महसूल) यांच्या दि.११/१२/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये उठविण्यात आली. तद्नुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने पुन्हा	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संदर्भ वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण/अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			दि.१५/१/२०१४ रोजी नोटीस देऊन पुन्हा संबंधीतांची सुनावणी घेतली. सदर सुनावणी मध्ये भाडेपट्टेदार यांनी असे निवेदन केले की, भाडेपट्टयाने दिलेली जागा Costal Zone Management Plan मध्ये चुकीने सी.आर.झेड ने बाधीत असल्याचे अंर्तभूत झालेने, जमिनीचा वापर करता आलेला नाही आणि त्याबाबत कंपनीने जमीन सी.आर.झेड मुक्त करण्याकरीता व सी.आर.झेड प्लान सुधारीत करण्यासाठी संबंधीत "राष्ट्रीय समुद्र विज्ञान संस्था" तसेच MCZMA व NCZMA या प्राधिकरणांकडे विषय उपस्थित करून, सदर जमीन सी.आर.झेड मुक्त करण्याची कार्यवाही सुरू केली होती. त्याबाबत भाडेपट्टेदार यांनी सुनावणी दरम्यान सादर केलेल्या कागदपत्र पुराव्यावरून जमिन सी.आर.झेड मुक्त करण्याबाबत संबंधीत प्राधिकरणाकडे वेळोवेळी पाठपूरावा केल्याचे दिसून येते. या प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी दि.०४/०९/२०१४ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये भाडेपट्टेदार यांनी विषयांकीत जमिनीवर विकास करण्यास	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संदर्भातील वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			झालेल्या विलंबाबत शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एल.एनडी ४८५७/१६९१४६-ए आय, दि.२१/११/१९५७ नुसार सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करून पुढील ६ महिन्यांत विलंब क्षमापित करून घ्यावा, अन्यथा त्यांचेविरूध्द शर्तभंगाची कारवाई नव्याने सुरू करणेत येईल असे आदेशीत केले. सदरच्या आदेशाविरूध्द भाडेपट्टेदार संस्थेने मा.मंत्री (महसूल) यांचेकडे अपिल दाखल केले असून, मा. मंत्री महोदयांनी त्यांच्या दि.१२/९/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये प्रकरणी अंतिम आदेश होईपर्यंत जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्या दि. ४/९/२०१४ रोजीच्या आदेशास स्थगिती दिलेली आहे.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बा[illegible] संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर [illegible]ष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
५	४.२.४	सप्टेंबर, १९७७ मध्ये, राज्य शासनाने, जनता सेवा मंडळ (ट्रस्ट) यांना चेंबूर, मुंबई येथे माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी ४,८३९.५०३ चौ. मी. जमीन आणि मार्च १९७९ मध्ये क्रिडा मैदानासाठी १,१४६.६० चौ. मी. जमीन भाडेपट्टयावर दिली होती. माध्यामिक शाळा इमारत आणि क्रिडा मैदान यांचा भाडेकरार कालावधी अनुक्रमे ३० वर्षे आणि १५ वर्षे होता आणि त्यांचे वार्षिक भाडे अनुक्रमे रु १०,०९१.४४ आणि रु.१,०२८.१० होते. भाडेपट्टयाच्या अटींमध्ये असे नमूद करण्यात आले होते की, शासनाची पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय जमीन किंवा त्याच्या वापराचा उद्देश हस्तांतरीत करु नये आणि जमिनीचा ताबा घेतल्या दिवसापासून पुढील दोन वर्षांच्या कालावधीत जमिनीचा वापर करण्यात यावा. खाली दर्शविल्याप्रमाणे भाडेपट्टयाच्या अटी आणि शर्तींचे ट्रस्टने उल्लंघन केले होते. • **शाळा इमारतीचे बांधकाम:** ट्रस्टने दोन वर्षाच्या कालावधीत म्हणजेच १९८० पर्यंत शाळा इमारत बांधणे आवश्यक होते परंतु वर्ष १९८९ पर्यंत शाळा इमारत बांधण्यात आलेली नव्हती. परिणामी, जिल्हाधिकारी यांनी वर्तमानपत्रात जाहिरात देऊन इतर संस्थांकडून जे ही जमीन भाडेपट्टयावर घेण्यास पात्र असतील त्यांच्याकडून आवेदनपत्रे आमंत्रित केली उत्तरादाखल २४ आवेदनपत्रे प्राप्त झाली होती आणि डिसेंबर,१९८९ मध्ये जमिनीच्या पुर्नवाटपाकरिता हे प्रस्ताव/ आवेदनपत्रे शासनाकडे पाठविण्यात आले. शासनाने हे प्रस्ताव/आवेदनपत्रे फेटाळली आणि पट्टेदाराला बांधकामासाठी दोन वर्षाची मुदतवाढ म्हणजेच ३१ जुलै १९९१ पर्यंत मान्य केली. जिल्हाधिकारी यांचा प्रस्ताव विचारात न घेण्याची कारणे अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. • **हक्काचे प्रत्यार्पण :** सात वर्षानंतर , वर्ष १९८८ मध्ये पट्टेदाराने जिल्हाधिकारी कार्यालयाला सांगितले की, आर्थिक समस्या असल्यामुळे इमारत बांधता आली नाही आणि दुस-या संस्थेत त्याच्या ट्रस्टच्या विलिनीकरणाकरीता संमती मागितली. दोन्ही संस्थेचे नियमन दोन	शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. एलआरएफ २६७८/(पार्ट-बी)/५२८४२/सीआर-११२३-जी-६,दि.१७/३/१९७९ अन्वये मौजे. चेंबूर ता.कुर्ला येथील स.नं.१४ पै मधील ४५००.० चौ.मी. जमीन, जनता सेवा मंडळ यांना शाळेची इमारत बांधण्याकरीता ३० वर्षांच्या भाडेपट्टयाने मंजूर करण्यात आली. तद्नंतर शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलआरएफ२६७८/(पार्ट-ए)/५२८४२/सीआर-११२२-जी-६, दि.०५/३/१९७९ अन्वये ११४६.६ चौ.मी. जमीन सदर संस्थेला क्रिडांगणाकरिता १५ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मंजूर करणेत आली. तहसीलदार कुर्ला यांनी केलेल्या शर्तभंग तपासणी मोहिमेच्या वेळी असे आढळून आले की, भाडेपट्टेदार "जनता सेवा मंडळ" यांना भाडेपट्टयाने दिलेल्या जागेवर "स्वामी विवेकानंद हायस्कूल" आहे. त्यामुळे जमीन प्रदान आदेशातील अटी/शर्तींचा भंग	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या शर्तींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाब संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		वेगवेगळया अधिनियमांतर्गत (म्हणजे बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट अॅक्ट, १९५० आणि सोसायटीज रजिस्ट्रेशन अॅक्ट १९६०) होणे आणि संस्थेचे वेगवेगळे नोंदणी क्रमांक असणे या कारणांस्तव जिल्हाधिकारी यांनी विलिनीकरणाला संमती दिली नाही. तरीही पटटे्दाराने भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीवर पूर्व माध्यामिक, माध्यामिक शाळा आणि कनिष्ठ महाविद्यालय चालविण्यास दुस-या संस्थेला परवानगी दिली. ज्या अटीं आणि शर्तीच्या अधीन राहून विलिनीकरण करण्यात आले आणि संस्थेने शाळा पूर्ण बांधून झाल्याची तारीख यांचा तपशील अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हता. • **अनर्जित उत्पन्न आकारुन चुकीचे नियमन:** सोसायटीला जमीन हस्तांतरित करुन पट्टेदाराने जी अनियमितता केली त्याचे नियमन करण्याची तरतूद MLR संहितेमध्ये नाही. तरीही ऑगस्ट २०११ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी जमीन परत घेण्याऐवजी अनर्जित उत्पन्न म्हणून रु ७.८० कोटी आकारले. या कार्यवाहीमुळे पट्टेदाराने व्यथित होवून महसूल मंत्र्यांकडे अपील दाखल केले (फेब्रुवारी, २०१२) त्यांनी मार्च २०१२ मध्ये अंतरिम स्थगिती आदेश निर्गमित केला . हे प्रकरण अद्याप प्रलंबित आहे (नोव्हेंबर २०१२). वरील वस्तुस्थितीवरुन असे दिसून येते की, भाडेपट्टयाच्या अटींचे मोठया प्रमाणावर उल्लंघन होऊनही जमीन ताब्यात ठेवण्यासाठी पट्टेदाराला अनुमती देण्यात आली होती. निर्गमन परिषदेत शासनाने ही वस्तुस्थिती स्विकारली.	झाल्याच्या कारणास्तव जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर कार्यालयाने दि.५/२/२०११ रोजी भाडेपट्टेदार संस्थेस नोटीस दिली. त्यामध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे आदेश क्र. ११/कार्या ३डी/ एल-३८४,दि.५/८/२०११ पारीत करून प्रश्नांकित जमीन सदर संस्थेने विनापरवानगी हस्तांतरीत केली असल्याने त्यांचेकडून ७५% अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रू.७,७९,६२,५००/- भरणा करणेबाबत जिल्हाधिका-यांनी आदेशीत केले. भाडेपट्टेदार संस्थेने जिल्हाधिका-यांच्या सदर आदेशाविरूध्द अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये अपर आयुक्त यांनी दि.४/२/२०१२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश कायम केले होते. या आदेशा विरुध्द भाडेपट्टेदार संस्थेने तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडे अपिल दाखल	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			केले होते. सदरचे अपिलामध्ये तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांनी दि.३१/७/२०१४ रोजी आदेश पारीत केले. या आदेशातील "निष्कर्ष "या शिर्षकाखालील परिच्छेद क्र. ४ येथे असे नमूद केले आहे की, " *प्रश्नाधीन जमिनीच्या शैक्षणिक प्रयोजनार्थ वापरात कोणताही बदल करण्यात आलेला नाही. सदर जमिनीच्या अधिकार अभिलेखात देखील अद्याप पावेतो भाडेपट्टाधारक या नात्याने अर्जदार संस्थेचे नाव आहे. तसेच अर्जदार संस्थेचे इतर संस्थेत सम्मिलिकरण करण्याची परवानगी धर्मादाय आयुक्त कार्यालयाने दिल्यानंतर देखील अर्जदार संस्था अशा सम्मिलिकरणापूर्वी शासनाची पूर्वपरवानगी घेईल, असे अर्जदार संस्थेन मान्य केले आहे. इतकेच नव्हे तर अशी पूर्वपरवानगी घेताना त्यावेळी प्रचलित असलेल्या शासन धोरणानुसार कार्यवाही करण्यास अर्जदार संस्था बांधील राहील, असेही अर्जदार संस्थेने मान्य केले आहे.*	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			या सर्व पार्श्वभूमीवर अर्जदार संस्थेस प्रदान केलेल्या जमिनीवरील शाळेच्या इमारतीस स्वामी विवेकानंद हायस्कुल असे नाव देणे म्हणजे जमीनीचे हस्तांतरण झाले असे समजणे व त्यासाठी अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून प्रचलित बाजारभावाच्या दराने परिगणीत होणाऱ्या मूल्यांकनाच्या ७५% इतकी रक्कम अर्जदार संस्थेकडून वसुल करण्याचे आदेश करणे ही कार्यवाही निश्चितीच समर्थनीय आहे असे मानता येणार नाही.” सदर आदेशानुसार अर्जदार संस्थेचा फेर तपासणी अर्ज मंजूर करुन जिल्हाधिकारी यांचे दि.५/८/२०११ रोजीचे आदेश व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दि.४/२/२०१२ रोजीचे आदेश तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांनी रद्द केले आहेत. तसेच संस्थेस बांधकामास झालेला उशीर क्षमापित करून संस्थेच्या शाळेच्या इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाब. संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर ..टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			दिनांका पर्यंत औपचारीक बांधकाम मुदतवाढ मान्य करणेबाबतही मा.मंत्री महोदयांनी आदेशीत केले आहे. सदर संस्थेच्या शाळेच्या इमारतीस सन १९९६ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले असल्याने भाडेपट्टेदार संस्थेकडून सन १९७९ ते १९९६ या कालावधी करिता बांधकाम मुदतवाढीपोटी रु.२,०४,७१४/- इतके अधिमुल्य वसूल करण्यात येऊन दि.३०/३/२०१५ रोजी बांधकाम मुदवतवाढीचे कार्यालयीन आदेश पारीत करण्यात आले आहेत. त्यामुळे सदर स्पष्टीकरण मान्य करून सदरचा लेखा परिच्छेद वगळण्यात यावा अशी विनंती.	

	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
६	४.२.५	शासनाने जुलै १९७८ मध्ये बांद्रा, तालुका अंधेरी, मुंबई येथील १६,७२२.५४ चौ. मी जमीन गुरु नानक क्युनसेंटनरी मेमोरीयल हॉस्पिटल ट्रस्टला रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीवर ९९ वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टयावर दिली होती. रुग्णालय तसेच वैद्यकिय महाविद्यालय बांधण्यासाठी जमिनीचा वापर करण्यात येणार होता. अभिलेख्यांतून आमच्या असे निदर्शनास आले की, वैद्यकिय महाविद्यालय न बांधता त्या जमिनीवर फक्त रुग्णालय व संशोधन केंद्रच कार्यरत होते. जिल्हाधिकारी यांनी उल्लंघन/भंग केल्या प्रकरणी नोव्हेंबर, २००६ आणि डिसेंबर, २००६ मध्ये ट्रस्टला नोटिस पाठविली. परंतु, ३४ वर्ष उलटून गेल्यानंतरही वैद्यकिय महाविद्यालय बांधण्यासाठी देऊ केलेली जमीन परत घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही सुरु केलेली नव्हती.	शासनाने भाडेपट्टेदार श्री गुरसिंग सभा यांना शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलइएन-२६७०/१२८९३०(१८) ग-३, दि.१३/०७/१९७८ अन्वये मौजे वांद्रे, ता.अंधेरी येथील स.नं. ३४१ पै न.भू.क्र. ६२९ मधील १६७२२. ५४ चौ.मी इतकी जमीन रुग्णालय तसेच वैद्यकीय महाविद्यालय च्या बांधकामासाठी ९९ वर्षाच्या कालावधीकरिता रुपये १/- इतका नाममात्र भाडेपटयाने मंजूर केली. त्यानंतर शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग क्र.एलइएन-२६८६/२२५६/प्र.क्र.१२०३/ज-३ दि.१९/०२/१९९२ अन्वये भाडेपट्टेदार यांनी केलेल्या विनंती नुसार सदरचा भाडेपट्टा " गुरुसिंग सभा" यांचे एवजी "गुरु नानक क्युनसेंटनरी मेमोरीयल हॉस्पिटल ट्रस्ट" यांचे नावे करण्यास मंजूरी देण्यात आली. भाडेपट्टेदार यांना रुग्णांकडून सवलतीच्या दराने शुल्क आकारणे व धर्मादाय पध्दतीने रुग्णालय चालविणे या संदर्भातील शर्तभंगाबाबत डिसें.२००६ मध्ये नोटीस देण्यात आली होती. तथापि सदर नोटीसीच्या अनुषगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून कोणतेही आदेश पारीत करण्यात आलेले नाहीत.	जमीन वाटपापासून ३७ वर्षाचा कालावधी संपल्यानंतरही भाडेपट्टेधारक वैद्यकीय महाविद्यालय सुरु करण्यास अयशस्वी झालेला आहे. परिणामी जमीन वाटपाचा हेतू साध्य झालेला नाही. अतिरिक्त् आयुक्त, कोकण विभाग यांचा अंतिम निर्णय प्रतिक्षाधीन आहे.

	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			भाडेपट्टेदार यांनी विहीत मुदतीत वैद्यकीय महाविद्यालयाचे बांधकाम न केल्यामुळे जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर कार्यालयाने त्यांना सुनावणी दिली. भाडेपट्टेदार यांनी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांना सादर केलेल्या दिनांक २५/३/२००८ च्या निवेदनामध्ये असे नमुद केले आहे की, त्यांचेकडे येणारे रुग्ण हे जवळपासच्या झोपडपटटी भागातील आहेत. त्यामुळे रुग्णालयास जास्तीचा अतिरीक्त निधी उभारणे कठीण जात असून वैद्यकीय महाविद्यालय बांधणेस अडचणी निर्माण होत आहेत. तसेच वैद्यकीय महाविद्यालय बांधणे करिता कमीत कमी ३०० खाटांची आवश्यकता असते परंतू सद्य:स्थितीत रुग्णालयात ३०० खाटा नसल्याने रुग्णालय विस्तार करणेची आवश्यकता आहे. भाडेपट्टेदार यांनी वैद्यकीय महाविद्यालय बांधण्यास मेडीकल कौन्सिल ऑफ इंडिया यांची मान्यता घेतली आहे किंवा कसे, व याबाबतचा प्रस्ताव वैद्यकीय शिक्षण विभागाकडून मेडिकल कौन्सिल ऑफ इंडियाच्या मान्यतेसाठी सादर करण्यात आला आहे का, याबाबत जिल्हाधिका-यांनी सदर संस्थेकडून माहिती मागविली होती. त्यावर संस्थेने जिल्हाधिकारी यांना दि.१६/३/२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये असे कळविले आहे की, मेडिकल कौन्सिल	

	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			ऑफ इंडियाच्या मार्गदर्शक तत्वावाप्रमाणे वैदयकीय महाविद्यालयासाठी आवश्यक असणाऱ्या पायाभूत सुविधांची (३०० खांटाचे रुगणालय) पूर्तता केल्यानंतर मेडिकल कौन्सिल ऑफ इंडिया यांचे मान्यतेकरिता अर्ज करणेत येणार आहे. प्रस्तुत प्रकरणी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने त्यांचे पत्र क्र. सी.ई./६५३४/बी.एस. II/ डब्ल्यू एस/ एएच, दिनांक १३/८/२०१४ अन्वये सदर संस्थेस प्रस्तावित गुरुनानक हॉस्पिटल व त्रैद्यकीय महाविदयालय इमारतीच्या बांधकामाच्या नियोजित वाढीव विस्तारास परवानगी दिली आहे. याचा परामर्श घेऊन जिल्हाधिकारी यांनी सुनावणी अंती त्यांचे पत्र क्र. सी./ कार्या- ३ डी./ एल-३९५ /९१०/२०१५, दि.१६/११/२०१५ अन्वये भाडपटटेदार यांना वैद्यकीय महाविद्यालय बांधणेस मुदतवाढीची एक अंतिम संधी देण्यात यावी असे नमूद करुन अहवाल शासनास विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांच्यामार्फत सादर केलेला आहे. विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांचे आभिप्राय शासनास प्राप्त झाल्यानंतर बांधकामास मुदत वाढ मंजूर करण्याबाबत शासन स्तरावरुन उचित निर्णय घेण्यात येईल. वरील स्पष्टीकरण मान्य करणेत यावे व सदरचा लेखा परिच्छेद कृपया खारीज करण्यात यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
७	४.२.६	राज्य शासनाने नोव्हेंबर, १९६६ मध्ये सांताक्रुज, मुंबई येथील ९८४.७६ चौ. मी (१,१७७.७७ चौ. यार्ड) जमीन औद्योगिक कारणांसाठी मे. गॅनॉन डंकर्ली ॲण्ड को. लि. ला ९९ वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टयावर दिली होती (नोव्हेंबर १९६६). त्या जमिनीचा विकास आणि वापर करुन घेण्यात पट्टेदार अपयशी ठरला आणि फेब्रुवारी, १९९० मध्ये शासनाने ती जमीन पुन्हा ताब्यात घेतली. तथापि , शासनाने परत घेतलेली जमीन मे, १९९२ मध्ये मे. गॅनॉन डंकर्ली ॲण्ड कं. लि. ला सर्व्हिस इंडस्ट्री करीता ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी पुन्हा एकदा भाडेपट्टयावर दिली. जुलै, १९९३ मध्ये पट्टेदाराशी करारनामा करण्यात आला. भाडेपट्टयातील अटीनुसार, शासनाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय पट्टेदार जमीन/वाणिज्यिक इमारत किंवा जमीन वापराचा उद्देश हस्तांतरीत करु शकत नव्हता. भाडेपट्टयाच्या अभिलेख्यांमधून खालील बाबी निदर्शनास आल्या. • वर्ष, १९९४ मध्ये शासनाच्या पूर्वसंमतीशिवाय पट्टेदाराने जमिनीच्या विकासाचे हक्क मे . रियाज ट्रेडींग लि. ला दिले • मे. रियाज ट्रेडिंग लि. ला जमीन हस्तांतरीत केलेली असतानाही जिल्हाधिकारी यांनी जून २००२ मध्ये पट्टेदाराला ताबा घेतल्यापासून पुढील दोन वर्षाच्या कालावधीत जमिनीचा वापर करण्यात यावा या सूचनेसह जमिनीचा वापर वाणिज्यिक उद्देशासाठी करण्याकरिता वापरात बदल करण्यास परवानगी दिली . • डिसेंबर, २००९ मध्ये मे. रियाज ट्रेडींग लि. ही कंपनी रिलायन्स प्रॉपर्ट्रीज मॅनेजमेंट (RPM) सर्विसेस प्रा. लि. यात विलीन झाली आणि त्यायोगे शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता विकास	मे.गॅनन डंकर्ली ॲंड कंपनी लि यांना शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. जमीन २६८४/१७३०६३/२४५१/ज-३ दि.२७/५/१९९२ अन्वये सर्व्हिस इंडस्ट्रिज करिता मौजे सांताक्रुझ, टिपीएस क्र.६ प्लॉट नं.१७ सब प्लॉट नं. १२ व १३ मधील ११७७.७७ चौ.मी. क्षेत्र ३० वर्षाच्या मुदतीकरिता भाडेपट्टयाने प्रदान केले आहे. त्यानंतर शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. जमीन २६९८/८०७/प्र.क्र.७६३०/ज-३ दि.२/४/२००२ अन्वये नियमानुसार रुपांतरण कर वसूल करण्याच्या अटीवर सर्व्हिस इंडस्ट्रिज हा वापर बदलून " वाणिज्य वापर" करण्यास मे.गॅनन डंकर्ली ॲंड कंपनी लि यांना मंजूरी दिलेली होती. तहसीलदार अंधेरी यांनी केलेल्या स्थळ पाहणीमध्ये असे आढळले की, सदरच्या जागेवर तळमजला अधिक ४ मजल्याची इमारत बांधली असून त्यात मे.रिलायन्स कंपनीचे कार्यालय आहे. सबब भाडेपट्टेदार यांना सुनावणी नोटीस देण्यात आली व सदर सुनावणीमध्ये भाडेपट्टेदार यांनी सदर जमीन शासनाचे पूर्व परवानगी शिवाय मे रियाज ट्रेडींग कंपनी	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही.

BSG&D 1483--12+

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible]त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		हक्क RPM कडे हस्तांतरीत झाले. • आतापर्यंत मालमत्तेचा विकास झाल्याचे दर्शविणारे अभिलेखे उपलब्ध नव्हते. • भाडेपट्टयावर असणा-या जमिनींना नोव्हेंबर, १९५७ चा GR लागू होत नाही ही वस्तुस्थिती असतानाही जिल्हाधिका-यांनी रु. ९१.४२ लाख अनर्जित उत्पन्न आकारुन उल्लंघन नियमित करुन घेतले (नोव्हेंबर २००९). तसेच, अनर्जित उत्पन्नही अचूकपणे आकारले नव्हते. वर्ष २००२ मध्ये लागू होणारा बाजार दर म्हणजे ज्यावर्षी जिल्हाधिकारी यांनी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यास संमती दिली त्यावर्षीच्या जमिनीच्या दरावर रु. १९,६०० आधारीत अनर्जित उत्पन्न विभागाने ठरवायला पाहिजे होते. परंतू वर्ष १९९४ च्या बाजारभावांनुसार अनर्जित उत्पन्न आकारले गेले. परिणामी रु. ५३.३४ लाख अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले गेले . अशाप्रकारे, वरील प्रकरणावरुन दिसून येते की, जमिनीचे हक्क एका पक्षकाराकडून दुस-या पक्षकाराकडे कोणत्याही विकासाशिवाय हस्तांतरीत होत गेले. उल्लंघन झाल्यामुळे MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन परत ताब्यात घेणे आवश्यक होते.	यांना विकास करणेसाठी परवानगी दिली असून त्याबाबतचा करारनामा दि.२८/०२/१९९४ रोजी करण्यात आल्याचे दिसून आले. रियाझ ट्रेडींग कंपनी यांनी दि.१८/११/२००९ रोजी ठराव मंजूर करुन त्यांच्या कंपनीचे नाव मे.रिलायन्स प्रापर्टी मॅनेजमेंट सर्व्हिसेस प्रा.लि. असे करण्यास मंजूरी दिली व , रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज, मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेअर, भारत सरकार यांची मंजूरी असल्याचे कागदपत्र सादर केले. सबब सदर कंपनीस रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज यांचा दाखला सादर करणे बंधनकारक राहील व मूळ भाडेपट्टेदार यांचेकडून सन १९९४ च्या बाजारमुल्याप्रमाणें ७५ % अनर्जित रक्कमेपोटी रु.९१,४२,०३१/- ही रक्कम जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश क्र.२२/३डी/ एल-३९४ दि.२५/११/२००९ अन्वये भाडेपट्टेदार यांना आकारण्यात आली असून सदर हस्तांतरणास शासनाच्या अंतिम परवानगीच्या अधिन राहून मान्यता देण्यात आली आहे. मूळ भाडेपट्टेधारकाकडून मे.रियाज कंपनीकडे प्रत्यक्षात हस्तांतरण १९९४ चे करारनाम्याव्दारे झाले असल्याने १९९४ च्या शीघ्र सिध्द गणकानुसार होणा-या जमिनीच्या	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible]त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			मुल्यांकनाच्या ७५ % अनर्जित उत्पन्न आकारण्यात आले होते. मात्र सदरच्या परिच्छेदामध्ये ज्यावर्षी जिल्हाधिकाऱ्यांनी वापरात बदल करण्यांस संमती दिली त्या वर्षीच्या म्हणजेच सन-२००२ च्या बाजारमुल्याप्रमाणें अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम आकारण्यांत आली नाही असा लेखा आक्षेप उपस्थित करणेत आला आहे. लेखा परीच्छेदात उपस्थित केल्याप्रमाणे शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. जमीन २६९८/ ८०७/ प्र.क्र. ७६३०/ ज-३ दि.२/४/२००२ च्या अनुषंगाने वापरात बदलाबाबत रुपांतरण शुल्क आकारुन परवानगी देणेत आली असल्याने जमिनीच्या वापरात बदलाबाबत, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ४४ व ४७ अ(१) व महा.जमीन महसूल (जमीनीचा वापरात बदल अकृषीक आकारणी) नियम १९६९ चा नियम ४ नुसार रुपांतरण कर म्हणून रक्कम रुपये १,३१,१७०/- आकारण्याबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांकडून दि.१४/६/२००२ रोजी आदेश पारीत केले आहेत.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible] वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			प्रस्तुत प्रकरणी १९९४ मध्ये करारनाम्याव्दारे झालेल्या हस्तांतरणाबाबत शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी ४८५७/ १६९१४६-अेआय दि.२१/११/१९५७ च्या तरतूदीप्रमाणे सन १९९४ च्या रेडी रेकनर नुसार ७५ % अनर्जित रक्कम भरुन घेतली आहे. जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या वर्षी असलेले जमिनीचे मूल्यांकन विचारात घेऊन अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी करण्याची भूमिका शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.जमीन ०१/२०१४/प्र.क्र.०४/ज१ दि.२०/२/२०१६ मध्ये देखील स्विकारण्यात आली आहे. तरी सदरचा खुलासा कृपया स्विकृत व्हावा.	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
८	४.२.७	जानेवारी, १९८३ मध्ये शासनाने चेंबूर, मुंबई येथील ८१० चौ. मी. जमीन (सर्वे नं. १४) शिवसृष्टी स्पोर्टस् आणि कल्चरल सेंटर (SSCC) यांना जिमखाना बांधण्यासाठी आणि क्रिडा व सांस्कृतिक कार्यक्रम आयोजित करण्यासाठी भाडेपट्टयावर दिली होती. जमीन दिल्यानंतर पुढील दोन वर्षाच्या कालावधीत जमिनीचा वापर करण्यात यावा या अटीवर ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टीवर देण्यात आली. आमच्या असे निदर्शनास आले की, • पट्टेदाराने क्रिडा संकुल बांधले नव्हते. जमीन परत घेण्यासाठी आणि भाडेपट्टी व व्याज यांची थकबाकी व वाणिज्यिक वापराची न मिळालेली भाडे रक्कम असे एकूण रु. ४९.५७ लाख वसूल करण्यासाठी शासनाकडे मे, २००८ मध्ये प्रस्ताव सादर केला होता. • शासनाकडून अद्याप त्याबाबत निर्णय घेण्यात आलेला नाही. दरम्यानच्या काळात जिल्हाधिकाऱ्यांच्या संमती शिवाय मे, २०१० मध्ये पट्टेदाराने रु १.८७ कोटी रकमेच्या मोबदल्यात विकासकाबरोबर विकास करारानामा केला.	मौजे. चेंबूर, ता.कुर्ला स.नं. १४(भाग) भूखंड क्र.२२, न.भू.क्र. ११४/१४ येथील ८१० चौ.मी. जमीन शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलआरएफ-२६८७ /१९८९३८/ सीआर-१९६५/जी-६, दि.५/१/१९८३ अन्वये खेळ सांस्कृतिक कार्यक्रम, व्यायामशाळा या प्रयोजनासाठी ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने शिवसृष्टी क्रिडा व सांस्कृतिक मंडळ यांना त्यामधील अटी/शर्तीसह मंजुर करण्यात आली होती. तसेच शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी २६९४/ ७४७/ प्र.क्र.५४८२/ज-३, दि.४/८/१९९९ अन्वये भाडेपट्टेदार संस्थेस बांधकाम मुदतवाढ, जमिन बँकेकडे तारण ठेवण्यास व मंजूर जागेपैकी १५% जागेच्या वाणिज्य वापरास सुध्दा मंजूरी देण्यात आली. भाडेपट्टेदार संस्थेने विहित मुदतीत बांधकाम न करता जागा विना वापर मोकळी ठेवली असलेने व भाडेपट्टा पुनर्विलोकनानुसार सुधारीत भाडेपट्टा रक्कमेचा भरणा देखील करीत नसलेने प्रश्नांकीत जमीन शासनजमा करणेबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी त्यांचे पत्र क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२४०/२००८ दि.३०/५/२००८	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही. सदर प्रकरणाचा प्रगती अहवाल लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		• मार्च, २०११ मध्ये जिल्हाधिका-यांना याबाबत कळविण्यात आले. जमीन परत मिळविण्यासाठी कलम ५३ अंतर्गत कार्यवाही करण्याऐवजी जिल्हाधिका-याने फेब्रुवारी, २०१२ मध्ये पट्टेदाराला १५ दिवसांत थकीत भाडेपट्टी व व्याजासहीत रु. ५९.७८ लाख शासनास प्रदान करण्याचे निर्देष दिले. वरील बाबींवरुन असे दिसून येते की, MLR संहितेच्या कलम ५३ च्या तरतुदी अंतर्गत अटींचे उल्लंघन झाले असता जमीन परत मिळविणे आवश्यक होते आणि ही कार्यवाही करण्यात विभागाला अपयश आले.	अन्वये शासनास अहवाल सादर केला होता. त्यानंतर भाडेपट्टेदार संस्थेस बांधकाम मुदतवाढ देऊनही त्यांनी बांधकाम पूर्ण केले नसल्याने सदर शर्तभंगाबाबत भाडेपट्टेदार यांना सुनावणीची नोटीस देण्यात येवून जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी दि.०४/०२/२०१२ रोजी आदेश पारीत केले (आदेशाचा क्र. सी/कार्या-३डी/एल-२४०) सन १९८५ ते २०१२ या कालावधीकरिता बांधकामास मुदतवाढीबाबत शासनाची ०६ महिन्याच्या आंत मंजूरी घ्यावी व थकीत भाडेपट्टा रक्कम भरणा करावी असे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्या दि.०४/०२/२०१२ रोजीच्या आदेशात नमूद करण्यात आले होते. तद्नंतर जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार संस्थेने दि.१६/५/२०१० रोजी मैत्री डेव्हलपर्स यांचे समवेत विकास करारनामा करून भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करण्यास व बांधकाम केलेल्या इमारतीची विक्री/हस्तांतर/भाडेपट्टयाने देण्यास परवानगी देऊन विकासकाकडून विकासाच्या बदल्यात रक्कम रू. १,२१,००,०००/- घेतले असून त्यामुळे जमीन प्रदान आदेशातील अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे. त्यानुषंगाने झालेल्या शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी यांनी	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			सुनावणी घेऊन दि.३०/११/२०१२ रोजी आदेश (क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२४०/ जा.क्र.१६१)पारीत केले या आदेशान्वये जमीन शासनजमा करून, जागेच्याबाबत ७ /१२ उता-यावर शासनाचे नांव दाखल करणेबाबत आदेशित करणेत आले. सदर आदेशा विरूध्द भाडेपट्टेदार संस्थेने अपर आयुक्त कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले होते. त्यावर अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी त्यांच्या दि.३०/४/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये (क्रमांक/ अपिल/ डेस्क/ एलएनडी/ ६३१/ १२ व क्रमांक/ अपिल/ डेस्क/ एलएनडी/ ९५/ १२) जिल्हाधिकारी यांचे दि.३०/११/२०१२ रोजीचे आदेश कायम करून , अर्जदार संस्थेचे अपिल फेटाळले. तद्नंतर भाडेपट्टेदार यांनी अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे आदेशाविरुध्द तत्कालिन मा. मंत्री(महसूल) यांचेकडे अपिल दाखल केले. सदरच्या अपिलावर तत्कालिन मा. मंत्री(महसूल) यांनी सुनावणी घेऊन त्यांच्या दि.२/१/२०१४ रोजीच्या आादेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दि.३०/११/२०१२ रोजीचे व अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे दि.३०/४/२०१३ चे आदेश रद्द करून, भूखंडाचा विकास करण्यास झालेला विलंब क्षमापित करणेंबाबत, भाडेपट्ट्याची मुदत पुढील ३० वर्षासाठी वाढविणेंबाबत तसेच	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			हस्तांतरणीय विकासहक्क वापरणें, १५% वाणिज्य वापर, अशा वापरासाठीचे बांधकाम पोटभाड्याने देणें, भूखंड व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवणें इत्यादीसाठी परवानगी देणेंबाबत आदेशित केले. त्यानुषंगाने बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रू. ५३,२९८/- भरणा करणेबाबत जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे पत्र क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२४०/२९९/२०१४ दि.०८/०७/२०१४ अन्वये कळविले आहे. सदर रक्कम भाडेपट्टेदार संस्थेकडून वसूल करणेत आलेली आहे. त्यानंतर संस्थेने सन १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाच्या रकमेस दि. २८/८/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये आक्षेप घेवून सुनावणी देण्याची विनंती जिल्हाधिका-यांना केली होती. त्यानुषंगाने संस्थेस जिल्हाधिका-यांकडून सुनावणी देण्यात येऊन दि.२२/५/२०१५ रोजी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी पारीत केलेल्या आदेशान्वये (क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२४०/२०१५) भाडेपट्टयाचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर सुधारीत दरानुसार येणारी सन १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम रू.३७,८६,९३०/- मासिक हप्ता रक्कम	

अ.क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्र...	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			रू.६,३१,१५५/- प्रमाणे एकूण ०६ हप्त्यात भरणा करणेबाबत आदेशीत करण्यात आले होते. तथापि, भाडेपट्टेदार संस्थेने आजतागायत थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम भरणा केलेली नाही. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या दि.२२/५/२०१५ रोजीच्या आदेशाविरूध्द मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडे अपिल दाखल केले आहे. सबब सदरचा परिच्छेद खारीज करणेत यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
९	४.२.८	मे, २००२ मध्ये शासनाने आंबिवली, मुंबई येथील ५५७२ चौ.मी. जमीन दादासाहेब गायकवाड सांस्कृतिक केंद्राला क्रिडा संकुल बांधण्यासाठी व क्रिडा मैदानासाठी भाडेपट्ट्याने देण्यांत आली. हा भाडेपट्टा १५ वर्षासाठी होता. पट्टेदाराने तीन वर्षाच्या कालावधीत क्रिडा संकुल बांधणे आवश्यक होते. आमच्या असे निदर्शनास आले की, पट्टेदाराने क्रिडा संकुल बांधण्याचे काम पूर्ण केलेले नव्हते. नोव्हेंबर, २०११ मध्ये जिल्हाधिका-यांनी अटींचे उल्लंघन झाल्याबाबतची नोटीस निर्गमित केली. जिल्हाधिका-यांनी नमूद केले (ऑक्टोबर २०१२) की, पट्टेदाराविरुध्द	शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलआरएफ २६९५/१८१/प्र.क्र.५९०९/ज-३ दि.१७/५/२००२ अन्वये दादासाहेब गायकवाड सांस्कृतिक केंद्र यांना मौजे आंबिवली , ता.अंधेरी येथील स.नं.११ डी मधील ४००० चौ.मी. क्षेत्र, क्रिडा संकुल व खेळाचे मैदान या प्रयोजनाकरिता, शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलएआरएफ१०८३/१४९६/प्र.क्र.३७००/ग-६ दि.११/५/१९८४ मधील तरतुदीनुसार दि.१/२/१९७६ च्या किंमतीच्या १० % किंमतीवर पीएलआर नुसार भाडेपट्टयाचा दर आकारुन १५ वर्षाकरिता मंजूर करण्यात आले आहे. या अनुषंगीक जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर कार्यालयाचे आदेश क्र. ०२/३ डी./ एल.-६१३, दि.३०/५/२००२ मधील अट क्र.१५ नुसार सदर जमिनीवर तीन वर्षाचे आत क्रिडा संकुलाचे बांधकाम पुर्ण करणे बंधनकारक होते. तथापि भाडेपट्टेदार यांना मुदतीत बांधकाम पुर्ण न केल्यामुळे त्यांना जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी त्यांचे पत्र क्र. सी/कार्या-३छी/एल-६१३, दि. १५/९/२०१२ अन्वये नोटीस दिली. सुनावणी दरम्यान भाडेपट्टेदार यांनी सादर केलेल्या निवेदनात नमूद केले की, स्थानिक रहिवाशांच्या तक्रारी व	सदर प्रकरणी बांधकाम पूर्ण झाल्याने याबाबत अभिप्राय नाहीत.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		केलेली कारवाई लेखापरीक्षकांना कळविण्यात येईल .	अडचणीमुळे इमारतीचे बांधकाम आराखडे मंजूर होण्यास सतत विलंब होत राहिला. प्रस्तुत प्रकरणी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी सुनावणी घेऊन दि.२६/६/२०१३ रोजी आदेश (क्र. सी/कार्या-३डी/एल६१३) पारीत केले. सदर आदेशान्वये भाडेपट्टेदार संस्थेकडून सन-२००५ ते २००७ या कालावधीच्या बांधकाम मुदतवाढीबाबची अधिमुल्य रक्कम रु.३,०४,२३१/- वसूल करणेंत आली असून, सन-२००७ ते २०१२ या ५ वर्षाच्या कालावधी करिता बांधकाम मुदतवाढीसाठीचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी त्यांचे पत्र क्र.सी/ कार्या -३ डी/ एल-६१३/६७०/२०१५, दिनांक १८/९/२०१५ अन्वये शासनास विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांच्या मार्फत सादर केला आहे. या अनुषंगाने विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांचे अभिप्राय / प्रस्ताव प्राप्त होताच बांधकामास मुदतवाढ मंजूर करण्याबाबत शासन स्तरावरुन उचित निर्णय घेण्यात येईल. भाडेपट्टेदार यांना मुंबई महानगरपालिकेकडून त्यांचे पत्र क्र.सी.ई/८०९८/डब्ल्यू. एस./ए.के., दि.३०/११/२०१३ अन्वये बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला रोजी प्राप्त झालेला असल्याबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना कळविले आहे. क्रीडा संकुलाचे बांधकाम पूर्ण झाले असल्यामुळे उपरोक्त लेखा परीच्छेद खारीज करण्यात यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१०	४.२.९	नोव्हेंबर, १९४१ मध्ये शासनाने जुहू, मुंबई येथील १८८२.८९ चौ.मी. जमीन जोधपूरच्या महाराजांना बाग विकसित करण्यासाठी आणि कुंपणासाठी ५० वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्ट्याने दिली होती. ही भाडेपट्ट्याने दिलेली जमीन म्हणजे समुद्र आणि महाराजांच्या मालकीच्या खाजगी जमिनीच्या दरम्यानचा जमिनीचा अरुंद पट्टा होता. वर्ष, १९९२ मध्ये हा भाडेपट्टा संपुष्टात आला होता. आमच्या असे निदर्शनास आले की, • पट्टेदाराने त्यांच्या खाजगी जमिनीसोबत भाडेपट्ट्यानी घेतलेली जमीन सप्टेंबर १९८४ मध्ये जुहू बीच रिसोर्ट प्रायव्हेट लिमिटेड यांना विकली. • MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन परत मिळविण्याऐवजी जून २००८ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी रक्कम रु.९.५३ लाख अनर्जित उत्पन्न आकारुन उपरोक्त अनधिकृत व्यवहार नियमित केला.	हिज हायनेस ऑफ महाराजा जोधपूर यांना शासन पत्र महसूल व वन विभाग क्र. ६२७३-बी/३९ दि.२१/११/१९४१ अन्वये मौजे जुहू, ता.अंधेरी स.नं. ७२ बी पै, न.भू.क्र. ५६१/११ क्षेत्र १८८२.८९ चौ.मी जमीन "बगिचा" या प्रयोजनार्थ ५० वर्षाचे कालावधीकरिता भाडेपट्टयाने मंजूर करण्यात आली आहे. महाराजा ऑफ जोधपूर यांनी त्यांच्या मौजे जुहू स.नं. ३३, हि.नं. १ व २ संबंधीत न.भू.क्र. ८६७ ह्या खाजगी जमीनीसह लगतची स.नं. ७२ बी पै, न.भू.क्र. ५६१/११ क्षेत्र १८८२.८९ चौ.मी. ही शासकीय जमीन मे. जुहू बिच रिसॉर्ट यांना हस्तांतर केली असल्याचे निदर्शनास आल्याने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी संबंधीतांना नोटीसा काढून सुनावणी दिली. सुनावणीअंती सदर जमीन शासनाच्या पूर्व परवानगीशिवाय मे.जुहू बीच रिसॉर्ट यांना हस्तांतरीत झाल्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे आदेश क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२०८ दि.१४/५/२००४ मध्ये दि.१६/०१/१९७४ च्या करारनाम्याप्रमाणे सदर जमिनीचा तात्पुरता दर रक्कम रू.२००/- प्र.चौ.वार विचारात घेऊन संबंधीतांना एकुण मुल्यांकनाच्या ७५% प्रमाणे अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ३,३७,८००/- भरणा करणेबाबत आदेशित केले.	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही. वरील बाबी व्यतिरिक्त सदर प्रकरणी अनर्जित उत्पन्नावर व्याज वसूल करण्यात आलेले नाही. अन्य प्रकरणी याबाबत वसूली केली जाते. विभागाने एकच कार्यपध्दती सारख्याच प्रकरणी चालू ठेवलेली नाही.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ[illegible]प्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			सदरची रक्कम मे. जुहू बीच रिसॉर्ट लि. यांनी दि.२/६/२००४ रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा केली आहे. मात्र जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश दि.१४/५/२००४ अन्वये वसूल करणेत आलेली अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम कमी वसूल करणेत आल्याचे निदर्शनास आल्यामूळे संबंधीतांना पुन्हा सुनावणी देण्यात येऊन सुनावणीअंती जिल्हाधिकारी यांनी आदेश क्र.सी/कार्या-३डी/एल-२०८ दि.४/६/२००८ पारीत केले. सदर आदेशान्वये शासनाने जुहू येथील एका हॉटेलला मौजे जुहू येथील समुद्र किनाऱ्यावरील जमीन अनुज्ञप्ती तत्त्वावर देताना सन १९७२ चा बाजार भाव रक्कम रू. ६१५/- प्रती चौ.मी. इतका विचारात घेतलेला होता. त्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाने गृहीत धरलेला रू. २००/- प्रति चौ.वार या बाजारभावाचे पुर्नविलोकन करून सन १९७४ चा तात्पुरता बाजारभाव रू. ३७५/- इतका निश्चित केला. त्यानुसार मे. जुहू बीच रिसॉर्ट यांना मंजूर केलेल्या जमिनीच्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ९,५३,२१३/- इतकी येते. त्यामधून मे. जुहू बीच रिसॉर्ट प्रा. लि. यांनी दि.१४/५/२००४ च्या आदेशान्वये पुर्वी जिल्हाधिकारी कार्यालयात जमा केलेली अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ३,३७,८००/- वजा जाता, उर्वरित	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ ाय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			रक्कम रु.६,१५,४१३/- जिल्हाधिकारी कार्यालयात जमा करणेबाबत आदेशीत करण्यात आले होते. त्यानुसार सदरची रक्कम मे. जुहू बिच रिसॉर्ट यांनी दि.१२/६/२००८ रोजी भरणा केली आहे. विचाराधीन जमीन महाराजा ऑफ जोधपूर यांचे खाजगी जमिनीसह मे. जुहू बीच रिसॉर्ट यांचेकडे मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल असलेल्या याचिका १९६५/१९८५ मध्ये दि.९/८/१९८५ रोजी झालेल्या समझोता करारनाम्यान्वये हस्तांतरीत झाली असल्याचे जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे निदर्शनास आल्याने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने आदेश दि.१४/५/२००४ व दि.४/६/२००८ अन्वये वसूल करणेत आलेली ७५% अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम कमी असल्याने, ती जमिनीच्या सन-१९८५ च्या बाजारभावानुसार वसूल करणे आवश्यक असल्याने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने सुनावणी घेऊन सुनावणी अंती दि.१६/०२/२०१६ रोजी आदेश (क्र.सी/कार्या-३डी/ एल-२०८/२०१६) पारीत केले. सदर आदेशामध्ये सन १९९० च्या शिघ्रसिध्द गणकातील मार्गदर्शक सूचनांनुसार सन १९८५ चा रू. ३८७४/- प्र.चौ.मी. इतका दर निश्चित करून यापुर्वी जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा केलेली रक्कम वजा	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ...प्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			करून उर्वरीत रक्कम रू. ४५,१७,५५३/- भरणा करणेबाबत आदेशीत केले होते. त्यानुसार सदरची रक्कम मे. जुहू बिच रिसॉर्ट यांनी दि.२६/०२/२०१६ रोजी भरणा केली आहे. सन १९७४ पासून प्रश्नांकित जमिन मे. जूहू बिच रिसॉट प्रा.लि. यांचे ताब्यात असल्यामूळे शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी ४८५७/१६९१४६- अेआय दि. २१/११/१९५७ नुसार अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम आकारणेंत आली आहे. तसेच, सदरची जमीन ही महाराजा ऑफ जोधपूर यांचे खासगी जमीन व समुद्र किनारा यांच्यामध्ये आहे. तसेच प्रश्नांकीत जमीन ही सी.आर.झेड. अंतर्गत येत असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही किंवा सदर जमिनीचा इतर कोणत्याही प्रयोजनासाठी वापर करता येणार नाही. जर सदरची जमीन शर्तभंगाखाली काढून घेतली असती तरी त्याचा शासनास त्याचा काहीही फायदा झाला नसता किंवा शासनास त्यापासून काही उत्पन्नही मिळाले नसते त्यामुळे भाडेपट्ट्याने देण्यांत आलेल्या जमिनीचे हस्तांतरणास अनर्जित उत्पन्न आकारुन दिलेली परवानगी योग्य आहे . सबब परिच्छेद खारीज करणेत यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
११	४.२.१०	शासनाने (ऑक्टोबर, १९६७) बांद्रा येथील ५०५.८५ चौ. मी. (६०५ चौ. यार्डस) जमीन, मंदिर आणि निवासी उद्देशासाठी रु. १,२१० इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता मधुसूदन शास्त्री (उपाध्याय) यांना भाडेपट्टीवर दिली होती. पट्टेदाराच्या विनंतीनुसार शासनाने नोव्हेंबर, १९७० मध्ये ३३८.६३ चौ. मी. (४०५ चौ. यार्डस) जमीन प्रत्यार्पित करण्यास आणि उर्वरीत १६७.२२ चौ.मी. (२०० चौ . यार्डस) जमीन ताब्यात ठेवण्यास पट्टेदारास परवानगी दिली . आमच्या असे निदर्शनास आले की , • नोंव्हेंबर, १९७० मध्ये पट्टेदाराने ३३८.६३ चौ. मी. जमीन प्रत्यार्पित केलेली असल्यामुळे त्याचा फक्त १६७.२२ चौ. मी. जमीनीवरच ताबा असणे आवश्यक होते. परंतु, मार्च २००८ मध्ये ५६३.४ चौ. मी. (६७३.८ चौ. यार्डस) इतकी जमीन पट्टेदाराच्या ताब्यात असल्याची नोंद धारकाच्या मालमत्ता पत्रकात (कार्ड) केलेली होती. • तहसिलदार अंधेरी यांनी जिल्हाधिका-यांना कळविले (ऑगस्ट २००९) की, मार्च, २००९ मध्ये पट्टेदाराच्या कायदेशीर वारसदारांनी मे. डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा. लि यांना ती जमीन प्रत्यार्पित करण्यात आलेल्या जमिनीसह रु २.०१ कोटीला विकली. • विभागाने अनर्जित उत्पन्न म्हणून रु. १.५१	शासन पत्र क्र.एलएनडी २६६७/८१६०४-एआय दि.१६/१०/१९६७ अन्वये मौजे बांद्रा येथील स.क्र.१६६ हि.क्र.३ मधील क्षेत्र ५ गुंठे (६०५ चौ.वार) इतकी जमीन ३० वर्षाच्या कालावधी करिता श्री.मधुसूदन उपाध्याय यांना हुनमान मंदिर स्थलांतरीत करणे व भक्ताकरिता निवास बांधणे या प्रयोजनाकरिता देण्यात आली होती. सदर जमिनीचा ताबा दि.८/१२/१९६७ रोजी देण्यात आला. त्यानंतर श्री.मधुसूदन शास्त्री यांनी दि.२२/७/१९६९ रोजीच्या पत्रान्वये भाडेपट्टेदार यांची आर्थिक कुवत नसल्याने संपूर्ण भाडेपट्टयाने प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीचे भुईभाडे भरणा करणे शक्य होणार नाही, असे शासनास कळविले. त्यामुळे भाडेपट्टयाने देण्यात आलेली जमिनींपैकी ६०५ स्वे.यार्ड पैकी ४०५ स्वे.यार्ड जमीन परत घेण्याची विनंती केली होती. त्यानुसार शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी २६६७/ ८१६०४- ए आय दि.२५/९/१९७० अन्वये भाडेपट्टेदार यांचे ४०५ स्के.यार्ड जमीन परत करण्यास मान्यता देऊन, दि.३१/७/१९७० पर्यंतचे भुईभाडे भरुन घेण्याचे निर्देश दिले. त्यानुसार अपर जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे आदेश क्र.सी/एलएनडी- एसआर- II- ११६८ दि.२३/११/१९७० अन्वये दि.३१/७/१९७० पर्यंतची रु.१२१०/- भुईभाडे	सदर जमीन परत घेण्यात आली आहे. यास्तव याबाबत अधिक अभिप्राय नाहीत.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		कोटी रकमेची मागणी नोटिस निर्गमित केली. परंतु, ती रक्कम अद्याप वसूल करण्यात आलेली नाही. जमीन प्रत्यार्पित केलेली असल्यामुळे पट्टेदाराला मिळालेला संपूर्ण रकमेची मागणी करणे आवश्यक होते. जुलै, २०११ मध्ये, जिल्हाधिका-यांनी जमीन परत मिळविण्यासाठी आणि पट्टेदार व खरेदीदार यांच्या विरुध्द दंडात्मक कार्यवाही करण्याचे आदेश तहसिलदार अंधेरी यांना दिले आणि मालमत्ता पत्रकात शासनाच्या नावाची नोंद करण्याच्या सूचनाची दिल्या. परंतु, अदयाप कोणतीही कारवाई करण्यात आलेली नाही (मार्च २०१३).	रक्कम भरणा करणेचे निर्देश देऊन उर्वरीत क्षेत्र २०० स्वे.यार्ड करिता रु.४००/-असे भुईभाडे निश्चित केले. भाडपट्टेदार यांनी दि.३१/३/१९७० पर्यंतचे भुईभाडे रु.१२१०/- भराणा केले आहे. तथापि नगर भूमापन अधिकारी वांद्रे यांचे पत्र क्र. न.भू.अ. बांद्रा / प.भू. ६/ न.भू.क्र. ४१६, स.नं. १६६, हि.नं.३/२००६/१०२२ दि.३१/१०/२००६ रोजी जिल्हाधिकारी यांना सादर केलेल्या अहवालावरुन न.भू.क्र.४१६ चे एकूण क्षेत्र ४१८.०० चौ.मी. होते व भाडेपट्टेदार यांचे ताब्यात सुमारे २००.०० चौ.मी. इतके क्षेत्र होते. उर्वरीत क्षेत्र २१८.०० चौ.मी मध्ये अतिक्रमण असून त्यामध्ये अंगणवाडी शाळेचे बांधकाम आहे. सदर प्रकरणी शर्तभंग तपासणीवेळी जागेवर मुळ भाडेपट्टेदार यांचा ताबा नसून सदरच्या जागेवर मे. डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचा ताबा असल्याचे व जमिनीचा पुनर्विकास करणेत येत असल्याचे आढळून आले होते. त्यानुसार सुनावणीअंती जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या आदेश क्र. सी/कार्या-३डी/ एल-४४१ दिनांक १६/७/२०११ अन्वये भाडेपट्टयाने देण्यात आलेले न.भू.क्र.४१६ चे संपूर्ण क्षेत्र ४१८.०० चौ.मी. जमिनीचा ताबा मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचेकडून काढून घेऊन मिळकत पत्रिकेवर शासनाचे नाव लावून श्री. उपाध्याय यांचे	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ. .ाय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			नाव कमी करण्याचे व शासकीय जमिनीचे विनापरवाना हस्तांतरण केलेबाबत कै.मधुसुदन उपाध्याय यांचे वारस श्री.रामकृष्ण उपाध्याय व इतर तसेच मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. चे संचालक यांचेवर तहसीलदार, अंधेरी यांनी फौजदारी गुन्हा दाखल करावा असे आदेश पारीत केले. तथापि तहसीलदार अंधेरी यांनी त्यांचे पत्र क्र. तह/अंधेरी/जमिन ताबा/ कावि ७२४/२०१२ दि.१८/८/२०१२ अन्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयास पत्र पाठवून तत्कालिन वेळी भाडेपट्टयाने देण्यात आलेल्या स.क्र.१६६ चा हि.क्र.०३ चा क्षेत्र ५ गुंठे या जमिनीचा हि.नं.३ चा हि.नं. 'ब' करण्यात आलेला आहे. त्यामुळे विषयांकित मिळकतीबाबत स.नं. १६६ हि.नं. ३ हा ७/१२ गावी अभिलेखात अस्तित्वात नसल्याने फौजदारी गुन्हा दाखल करण्याबाबत अडचण निर्माण झालेली असल्याचे कळवून, जिल्हाधिकारी यांच्या दि.१६/७/२०११ च्या आदेशामध्ये स.नं. १६६ हि.नं.ब असे दुरुस्ती आदेश होण्यास विनंती केली होती. त्यानंतर पुढील कारवाई करणे उचित राहील असे कळविले होते. त्यानंतर जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे पत्र क्र. सी/कार्या- ३डी/ एल-४४१/ जा.क्र. ३५० दि.१२/३/२०१३ अन्वये तहसीलदार, अंधेरी व नगर	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ ाय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			भूमापन अधिकारी, बांद्रा यांना जागेचा ताबा घेणेबाबत व सदर प्रकरणी स.नं. बदलला असेल तर त्याबाबत अभिलेखाचा मेळ घेऊन त्याचा उल्लेख एफ.आय.आर.मध्ये करुन तात्काळ गुन्हा नोंदविण्याचे कळविण्यात आले आहे. या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून पाठपुरावा करण्यात येत आहे. दि. २२/३/१३ रोजी जमिनीचा ताबा घेण्यात आलेला आहे. तसेच मिळकत पत्रिकेवरुन श्री.मधुसुदन उपाध्याय यांचे नाव कमी करण्यात आलेले आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे पत्र क्र. सी/कार्या-३डी/ एल-४४१/४०५ दि.३/६/२०१५ अन्वये तहसीलदार अंधेरी व उपविभागीय अधिकारी, प.उपनगरे सदर जमिनीस संरक्षक भिंत बांधणेकरिता आवश्यक प्रस्ताव सादर करणेच्या कार्यवाहीकरिता कळविले आहे. सध्या भाडेपट्टेदार यांचे ताब्यात काहीही क्षेत्र बाकी नाही. मिळकत पत्रिकेवरुन मधुसुदन उपाध्याय यांचे नाव कमी करणेत आलेले आहे. प्रकरणी भाडेपट्टेदाराने मे. डॉमिनंट डेव्हलपर्स यांना विकलेली शासकीय जमीन काढून घेण्यात आलेली आहे. सबब सदरचा परिच्छेद खारीज करणेत यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ[illegible]ाय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१२	४.२.११	माऊंट मेरी, बॅण्ड स्टॅण्ड, बांद्रा येथील ४८ भूखंड राज्यपरिषदेने (Council of State) वर्ष, १९०१ पासून पुढील ५० वर्षात खाजगी पक्षकारांना / सहकारी संस्थांना भाडेकरारावर दिले होते. ०१ जानेवारी १९५१ ते ३१ डिसेंबर १९८० पर्यंत ३० वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेकराराची मुदत वाढविण्यात आली होती आणि आणखी पुढे तो कालवधी एक जानेवारी, १९८१ ते ३१ डिसेंबर, १९९० पर्यंत १० वर्षाच्या कालावधी-करीता वाढविण्यात आला होता. वर्ष १९९० नंतर भाडेकराराचे नूतनीकरण करण्यात आले होते किंवा नाही याची नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती. भाडेकरारनाम्याच्या सर्वसामान्य / साधारण अटीं व शर्तीनुसार, जिल्हाधिका-याच्या लेखी परवानगी-शिवाय पट्टेदारांना त्यांना देऊ केलेले भूखंड किंवा त्यांचा काही भाग हस्तांतरीत किंवा अभिहस्तांकित करण्यास प्रतिबंध होता आणि भाडेपट्टेदाराला कधीही विहीत केलेल्या उपरोक्त भूखंडाखेरीज अधिक क्षेत्रांवर बांधकाम करण्यास किंवा अधिकतेचे क्षेत्र वापरण्यास मज्जाव होता . • नोव्हेंबर,२००६ मध्ये, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर, मुंबई यांनी प्रधान सचिव (महसूल) यांना कळविले की, २२ प्रकरणांत (परिशिष्ठ-XI)	प्रस्तुत प्रकरणी ज्या भाडेपट्टेदारांनी शर्तभंग केल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या निदर्शनास आले आहे अशा भाडेपट्टेदारांना तसेच, ज्या प्रकरणांत जिल्हाधिकारी यांच्याकडून नव्याने शर्तभंग तपासणी करण्यात येत आहे अशा प्रकरणांत संबंधीतांना शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडून सुनावणी देण्यांत येत आहे. सुनावणी अंती योग्य ते आदेश पारीत करुन भाडेपट्टेधारकांनी केलेल्या शर्तभंगाबाबत प्रकरणनिहाय स्वतंत्र व सुस्पष्ट प्रस्ताव विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्यामार्फत शासनास सादर करण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडून करण्यात येत आहे.	विभागाने सदर प्रकरणी कोणतीही निर्णयात्मक कार्यवाही केलेली नाही. लोकलेखा समितीस सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती कळविण्यात यावी.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्ण	सविस्तर स्पष्टीकरण व अ. प्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		जिल्हाधिकारी यांच्या संमतीशिवाय पट्टेदारांनी त्यांना देऊ केलेले भूखंड हस्तांतरीत केले होते आणि पट्टेदारांनी करारनाम्यात मंजूर केलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्र बांधकाम करुन व्यापले होते. • नऊ प्रकरणांत(परिशिष्ठ- XI) पट्टेदारांनी विहीत केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्र व्यापले होते किंवा त्यावर प्रकल्प सुरु केले होते. १६ महिने उलटून गेल्यानंतर जिल्हाधिका-याने (एप्रिल २००८) अशा प्रकरणांबाबत करावयाच्या कार्यवाही-बाबत शासनाकडून मार्गदर्शन मागितले. शासनाने, तीन वर्षानंतर ऑगस्ट, २०११ मध्ये अटींच्या उल्लंघनाचे स्वरुप आणि त्यांच्या नियमनासाठीची दंडात्मक कार्यवाही यांचे प्रकरण-निहाय प्रस्तातव सादर करण्याचे आदेश जिल्हाधिका-यांना दिले.		

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१३	४.२.१२	मे, १९८५ मध्ये, महसूल व वन विभागाने कांजूर, मुंबई येथील ३९,६९०.८५ चौ. मी. जमीन मे. जॉली बोर्डस् लिमिटेडला औद्योगिक उद्देशासाठी रु. ३,३०० प्रति वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यास मंजूरी दिली. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास योजनेनुसार, ती जमीन जिल्हा वाणिज्यिक केंद्रासाठी आरक्षित केलेली होती. त्रयस्थ पक्षाच्या हितसंबंधाखेरीज जमिनीचा विकास करावा आणि शासनाच्या हितसंबंधांसाठी पट्टेदार व विकासक यांच्यातील कराराचा मसुदा मंजूरीसाठी जिल्हाधिका-याकडे सादर करावा या अटीसह जमिनीच्या वापरात बदल करुन ती अंशत: वाणिज्यिक औद्योगिक आणि निवासी उद्देशांसाठी वापरण्यास शासनाने पट्टेदाराला मंजूरी दिली (जून २०१०). अभिलेख्यांच्या तपशीलवार पडताळणीतून असे दिसून आले की, भाडेपट्टेधारकाने डिसेंबर, २००५ मध्ये (म्हणजेच वापरात बदल करण्यास शासनाने मान्यता देण्याच्या पाच वर्षे आधी) जिल्हाधिका-यांच्या परवनागीशिवाय IT पार्क बांधण्यासाठी आणि निवासी व वाणिज्यिक कामांसाठी विकासकाबरोबर करारनामा केला होता. या करारानुसार, पट्टेदार व विकासक यांचा बांधकाम केलेल्या क्षेत्रात अनुक्रमे	मौजे. कांजूर ता.कुर्ला, स.नं. २७५, न.भू.क्र.६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी २६६९/७४१२०/अे-I, दि.११/५/१९७० अन्वये दि.५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मे. जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगीक वापरासाठी मंजूर करणेत आली होती. परंतू, तद्नंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे. जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच पोटभाडयाने दिली आहे. त्यानुषंगाने मूळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाडयाने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी २६७८/१४७५८ (ii)-ग ८ दि.१७/२/१९८४ अन्वये औद्योगीक वापरासाठी भाडेपट्टयाने मंजूर करणेत आली. तसेच शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग यांचेकडील आदेश क्र.एलएनडी-२६७८/ १४७५८(ii)-ग-८(ii) दि.१३/५/१९८५ अन्वये इतर चार सहभागिनी कंपन्यां १) जॉली अनिल इंडीया २) जॉली बोर्ड (पुर्वीचे अनिल हार्ड बोर्ड) ३) बॉम्बे	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही. वरील बाबी व्यतिरिक्त भाडेपट्टेधारकाने जमीन हस्तांतरण करताना शासनाची पूर्वपरवानगी घेतलेली नसल्याने आकारावयाची ७५% अनर्जित रक्कमेऐवजी ५०% अनर्जित रक्कम वसूल

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible]त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		४७.५ आणि ५२.५ टक्के इतका हिस्सा राहणार होता. परिणामी, त्रयस्थ पक्षाच्या हितसंबंधांना वाव मिळाला आणि जिल्हाधिका-याच्या संमतीशिवाय २,४८० चौ. मी. जागेवर IT पार्क बांधण्यात आले होते. अटींचे उल्लंघन झाल्यामुळे जिल्हाधिका-यानी जमीन परत मिळविणे आवश्यक होते. जुलै, २०१२ मध्ये आम्ही हे प्रकरण जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या निदर्शनास आणून दिले उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च २०१३).	बर्मा ट्रेडींग कंपनी आणि ४) पार्टीकल बोर्ड इंडीया लि. यांचेसोबत त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र भाडेपट्टा करारनामा करून जमीन त्यांना भाडेपट्टयाने देण्याबाबत आदेशीत करण्यात आले होते. त्यानुषंगाने मौजे कांजूर ता.कुर्ला स.नं. २७५ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमिन मे. जॉली बोर्ड प्रा.लि.(पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मंजूर करणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून दि.२७/४/१९९२ रोजी जमीन मंजुरीचे आदेश पारीत करणेत आले होते व उक्त ९ एकर ३२ गुंठे भाडेपट्टयाच्या जमिनीबाबतचा करारनामा दि. १९/६/२००६ रोजी भाडेपट्टेदारासोबत करणेत आला होता. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश समक्रमांक दि.२३/६/२००६ अन्वये मे. लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांच्यामार्फत बृहन्मुंबई महानगर पालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सदरच्या जागेचा औद्योगीक प्रयोजनार्थ विकास करण्यास काही अटी/शर्तीवर ना हरकत पत्र देण्यात आले होते. सदर	करुन विभागाने चूक केली आहे.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible]त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			आदेशाबाबत मा.मंत्री (महसूल) यांनी स्वयं-अधिकारात फेरसुनावणी घेऊन दि. २९/९/२००७ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि.२३/६/२००६ रोजीचे आदेश कायम केले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश दि. ६/११/२००७ रोजी निर्गमित करणेत आले. तद्नंतर शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.जमीन २६९५/१०६०/प्र.क्र.६२७७/ज-३, दि.४/७/२०११ अन्वये सदर भाडेपट्टयाच्या जमिनीचा निवासी/वाणिज्य प्रयोजनासाठी वापर करणे, जागेचा विकास करण्यासाठी वित्तिय संस्थांकडून निधी उभारणे, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणे, जागेचा विकास विकासकामार्फत करणे इत्यादीसाठी मान्यता देण्यात आली. सदर ज्ञापनाच्या अधिन राहून जिल्हाधिकारी यांनी दि. १३/७/२०११ रोजी आदेश पारीत केले होते. जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि. २३/६/२००६ च्या आदेशा मधील अट क्र.५ नुसार भाडेपट्टेदार जॉली बोर्ड लि. यांना प्रस्तुत शासकीय जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग मे.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी स...त वर्णन	सविस्तर स्पष्ट...रण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			लोढा डेव्हलपर्स यांना अथवा कोणासही हस्तांतर करता येणार नाही. तसेच मे. लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. हे जागेचा फक्त बांधकाम विकासक म्हणून काम पहातील. तसेच अट क्र.८ नुसार शासन /जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगी शिवाय भाडेपट्टेदारास जागा कोणासही विक्री हस्तांतर अथवा पोटभाडयाने देता येणार नाही. तथापि तसे केल्यास शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी ४८५७/१६९१४६-अेआय दि.२१/११/१९५७ नुसार अनर्जित उत्पन्न वसूल करणेंत येईल. तसेच जिल्हाधिकारी यांच्या आदेश क्र. ३३/३डी/एल-०७३ दि. १३/७/२०११ रोजीच्या आदेशातील अट क्र. १७ नुसार सदरची जमीन विकासकांना विकसित करण्यांस देतांना त्रयस्थांचे हितसंबंध (Third Party interest) निर्माण होता कामा नये. त्याबाबत सदर जमीन विकसीत करण्यासाठी भाडेपट्टेदार व विकासक यांच्यामध्ये होणाऱ्या कराराचा मसुदा जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे मान्यतेसाठी सादर करून त्यास जिल्हाधिकारी कार्यालयाची मान्यता घेतल्यानंतरच तो अंमलात आणणेचा	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं[illegible]त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी[illegible]ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			आहे. तसेच सदर करारनामा निष्पादित झालेनंतर त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर करावी अशी अट आहे. तथापि, प्रस्तूतचे प्रकरणामध्ये भाडेपट्टेदार यांनी सन २००५ साली जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पूर्व परवानगी शिवाय प्रश्नांकीत शासकीय जमीनीचा मे. लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचे समवेत विकास करारनामा करून तसेच कुलमुखत्यार पत्र देवून शासकीय भाडेपट्टयाची जमीन विना परवाना मे. लोढा डेव्लपर्स प्रा.लि. यांना हस्तांतर केल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे, भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना शर्तभंगाबाबत नोटीस देवून सुनावणी अंती दि.२७/९/२०१३ रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयाने पारीत केलेल्या अंतिम आदेशान्वये भाडेपट्टेदार मे. जॉली बोर्ड लि. यांना विकास करारनामा केल्याच्या दिनांकाच्या म्हणजेच सन-२००५ च्या शिध्द शिघ्र गणकानुसार येणाऱ्या रक्कमेच्या ७५% रक्कम व त्यावरील व्याज असे मिळून एकूण अर्नजित उत्पन्न रक्कम रु. ४८,९४,३०,६००/- व बृहन्मुंबई महानगर पालिकेस सुविधा केंद्राकरीता हस्तांतरीत करणेंत	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			येणाऱ्या ६८३० चौ.मी. क्षेत्राच्या ५% अधिमुल्याची रक्कम रु. १,१४,४०,२५०/- असे एकूण रक्कम रू.५०,०८,७०,८५०/- भरणा करणेबाबत आदेशित करणेंत आले होते. तदनंतर सदरच्या आदेशाविरुध्द भाडेपट्टेदार यांनी अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले होते. सदर अपिल अपर आयुक्त, कोंकण विभाग त्यांनी दि. २०/८/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये अंशत: मंजूर करून, भाडेपट्टेदार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे रितसर अर्ज करून विकासाची परवानगी २००६ व २००७ साली शासनाकडून मिळविलेली असल्याने, त्यांचेकडून ५०% प्रमाणे अनर्जित उत्पन्न आकारणी करणे योग्य असल्याचे नमूद करून, त्यानुसार भाडेपट्टेदार यांनी विकसन करारनामा निष्पादीत केल्याच्या वर्षीच्या (सन २००५) शिघ्रसिध्द गणकानुसार आणि शासन निर्णय क्र. एलएनडी ४८५७/ १६९१४६-ए आय दि.२१/११/१९५७ व शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-११/२००७/प्र.क्र.९८/ज-१ दि.२९/४/२००८ नुसार	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी सं त वर्णन	सविस्तर स्पष्टी ण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			५०% अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम निश्चित करून, ती व्याजासह वसूल करणेचे आदेशीत केले होते. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने त्यांचे आदेश क्र.सी/ कार्या-३डी/ एल-०७३/ २०१४/ ५२९ दि. ७/११/२०१४ अन्वये अनर्जित उत्पन्न रक्कम रू. १७,३३,५९,२६६/- भरणा करणेबाबतचे आदेश पारीत करण्यात आले असून, सदरची रक्कम वसूल केलेली आहे. सदर प्रकरणात भाडेपट्टेदार व विकासक यांच्यात विकास करारनाम्यान्वये त्रयस्थ पक्षाचा हितसंबंध निर्माण झाल्याने मूळ भाडेपट्टेदार यांचेकडून ५०% अनर्जित उत्पनाची रक्कम व्याजासहीत वसूल करणेत आलेली असल्याने सदरचा परिच्छेद खारीज करणेत यावा.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१४	४.२.१३	एका व्यक्तिने जिल्हाधिका-यांना कळविले की (तारीख उपलब्ध नव्हती), वर्ष १९४९ मध्ये चेंबूर तालुका कुर्ला मुंबई येथील पाच एकर व २३ गुंठे जमीन त्याच्या पूर्वजांना " एकसाली भाडेपट्टयावर" कृषी प्रयोजनासाठी देण्यात आली होती आणि त्याने जिल्हाधिकारी , MSD मुंबई यांना विनंती केली की, ती जमीन पुढील ९९ वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेकराराने त्याला देण्यात यावी. अभिलेख्यांतील नोंदीनुसार, वर्ष १९४९ ते १९६२ दरम्यानच्या कालावधीकरीता पट्टेदाराने भाडेपट्टी प्रदान केली होती. ऑक्टोबर, २००२ आणि मार्च, २००९ मध्ये हा प्रस्ताव जिल्हाधिका-यांनी शासनास सादर केला होता. दरम्यानच्या कालावधीत, नोव्हेंबर, २००८ मध्ये, आवेदकानेही महसूल मंत्र्यांकडे आवेदनपत्र सादर केले. महसूल मंत्र्यांनी आवेदकाच्या बाजूने प्रकरणाचा निर्णय दिला (जून २००९) आणि फेब्रुवारी १९६२ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टी वं अधिमूल्य आकारुन कृषीविषयक प्रयोजनेसाठी जमीन भाडेपटट्याने देण्याचे आणि जानेवारी २००९ पासून ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करण्याचे आदेश जिल्हाधिका-यांना दिले. जुलै २००९ मध्ये शासन आणि पट्टेदार यांच्यात भाडेकरारनामा करण्यात आला. नोंदणीकृत भाडेकरारनाम्याच्या अट क्र (vi) नुसार जिल्हाधिका-याच्या पूर्व परवानगीशिवाय पट्टेदार उपरोक्त जमिनीचा विकास करु शक्त नव्हता. तसेच अट क्र (xi) नुसार उपरोक्त करारनाम्याचा अटींपैकी एका जरी अटींचे उल्लंघन झाल्यास जमीन परत घेण्याची तरतूद होती. फेब्रुवारी २०१० मध्ये १८,७२२.९ चौ. मी. जमीन पट्टेदाराच्या ताब्यात देण्यात आली. आमच्या असे निदर्शनास आले की, फेब्रुवारी २०१० मध्ये	प्रस्तुत प्रकरणी तत्त्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी दि.१८/०६/२००९ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये अर्जदार कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर ३ यांना त्यांचे कब्जेवहिवाटीत असलेली मौजे चेंबूर स.नं.३५७अ पै, न.भू.क्र.१२८अ पै ५ एकर २३ गुंठे जमीन दि. १३/२/१९६२ पासून पुर्वलक्षी प्रभावाने मंजूर करणेत आली . तसेच सदर भाडेपटयासंबंधीच्या अटी व शर्तीनुसार दि.३१/१२/२००८ पर्यंत जमीन भाडेपट्टयाने देण्याबाबत व दि.०१/०१/२००९ पासून पुढे ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने नुतणीकरण करणेत यावे असेही आदेशीत करण्यात आले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र.११/कार्या-३डी/एल-६५३, दि.७/७/२००९ अन्वये संबंधीतांकडून भाडेपट्टयाची रक्कम + व्याज + प्रिमियम मिळून एकूण रक्कम रू.१,०१,०२,०७२/- वसूल करणेत आली असून संबंधीतांसमवेत दि.३१/७/२००९ रोजी भाडेपट्टा करारनामा करणेत आला व दि.३/२/२०१० रोजी कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर यांना १८७२२.९ चौ.मी. जमिनीचा ताबा देण्यात आला.	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		म्हणजेच जमिनीचा ताबा मिळताक्षणी पट्टेदाराने जून २०१० मध्ये जिल्हाधिका-याच्या परवानगीशिवाय मे. सुप्रिया कन्स्ट्रक्शन ॲण्ड डेव्हलपर्स यांच्याशी विकास करारनामा केला. यावरुन असे स्पष्टपणे दिसून आले की, पट्टेदाराचा या जमिनीचा शेतीसाठी वापर करण्याचा कोणताही हेतू नसून या जमिनिद्वारे आर्थिक फायदा करुन घेण्याचा हेतू होता. फेब्रुवारी २०११ मध्ये जिल्हाधिका-याने भाडेकराराच्या अटींचे उल्लंघन केल्याबाबत नोटिस निर्गमित केली होती. जिल्हाधिका-याने हे प्रकरण अंतिम निर्णयासाठी शासनाकडे पाठविले (मार्च २०११). एक वर्ष उलटून गेल्यानंतरही कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती.	तद्नंतर कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर यांना भाडेपट्टयाने देण्यात आलेली जमिन श्री.ललित एस. टेकचंदानी यांचे ताब्यात असल्याचे निदर्शनात आल्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून नोटीस दि.२१/२/२०११ अन्वये सुनावणी नोटीस देण्यात आली. सुनावणी अंती अर्जदार यांनी मुखत्यार पत्रान्वये जमिन विकासाचे अधिकार श्री. ललित एस.टेकचंदानी, संचालक मे. सुप्रिम कंन्स्ट्रक्शन ऍण्ड डेव्हलपर्स यांना दिले असल्याने शासन, महसूल व वन विभाग ज्ञापन क्र.एलएनडी-१०८३/२७९२५/सीआर-३६७१/जी-६दि.८/९/१९८३ मधील तरतुदी नुसार विहित ५०% अथवा ७५% अनर्जित उत्पन्न वसुल करण्याच्या अटीवर अर्जदार यांच्या विनंतीबाबत शासन स्तरावर निर्णय घेणेसाठी शासनास अहवाल सादर करणेंत आला.सदर अहवालावर तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडील दि.१४/५/२०१३ रोजीच्या आदेशाच्या अनुषंगाने भाडेपट्टेदार यांचेकडून वापरातील बदलाच्या परवानगीविषयी शासन निर्णय क्र.एलएनडी-१०८३/२७९२५/सीआर-३६७१/जी-६ दि.८/९/१९८३ मधील	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			तरतुदीनुसार ७५% अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. १५,९१,८४,९१३/- वसुल करण्यात आलेली आहे. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून आदेश दि.०१/०२/२०१४ रोजी निर्गमित करण्यात आलेले आहेत. तसेच भाडेपट्टेदार यांनी हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणेबाबत तसेच जमीन व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे आजतागायत परवानगी मिळणेकामी अर्ज केलेला नसल्यामूळे त्याबाबतचे शुल्क वसुल करण्यात आले नाही. तसेच शासन निर्णय क्र.जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.१२/१२/२०१२ नुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि.०१/०२/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये सदर जमिनीचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु. १३,५६,१७७/- इतका निश्चित केला असून भाडेपट्टेदार तो नियमीत भरणा करीत आहेत. सबब सदरचा परिच्छेद खारीज करण्यात यावा हि विनंती	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१५	४.२.१४	शासनाने (मे १९७०) मध्ये मे. जॉली ब्रदर्स प्रा.लि.यांना ८० एकर जमीन जी वर्ष १९५७ पासून त्यांच्या ताब्यात होती. ती जमीन औद्योगिक कामांसाठी भाडेपट्टयाने वर्ष १९७० पासून ९९ वर्षाच्या कालावधीकरिता देण्यासाठी ठराव संमत केला. ८०एकर पैकी १४ एकर जमीन पट्टेदाराने त्यांच्या चार सिस्टर कंपन्यांना उप भाडेकरारावर दिलेली असल्यामुळे फेब्रुवारी १९८४ मध्ये शासनाने नवीन ठराव संमत करुन ९९ वर्षाकरिता ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स प्रा.लि. च्या बाजूने नियमित केली. तसेच उर्वरित १४ एकरची जमीन ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यासाठी चार उप पट्टेदारांशी स्वतंत्र भाडेकरारनामा करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. आमच्या असे निदर्शनास आले की, MLR संहितेते तरतूद नसतानाही, शासनाने (जून,२०१०) मे. जॉली ब्रदर्स प्रा.लि. यांच्या विनंतीनुसार ६६ एकर जमिनीच्या संदर्भात औद्योगिक ऐवजी दुस-या कारणांसाठी पाच टक्के अधिमूल्य म्हणजेच रु. ३२.७४ कोटी आकारुन दिली होती. त्याच आदेशात, जमिनीच्या विकासासाठी कर्ज काढणे तसेच बांधून पूर्ण झालेल्या निवासी/वाणिज्यिक मालमत्तेच्या हस्तांतरणासाठी/ विक्रीसाठी	मौजे. कांजूर ता.कुर्ला, स.नं. २७५, न.भू.क्र.६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन क्र.एलएनडी २६६९/७४१२०/अे-I,दि.११/५/१९७० अन्वये दि.५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मे. जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक प्रयोजनासाठी मंजूर करणेत आली होती. परंतू, तद्नंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे. जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना (१. जॉली अनिल इंडीया, २. जॉली बोर्ड पूर्वीचे नाव अनिल हार्ड बोर्ड ३.बॉम्बे बर्मा ट्रेडींग कॉर्पोरेशन, ४. पार्टिकल बोर्ड इंडीया लिमिटेड) सन १९७० पूर्वीच पोटभाडयाने दिली आहे. त्यानुषंगाने मूळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाडयाने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना शासन आदेश क्र.एलएनडी २६७८/१४७५८ /जी-८, दि.१७/२/१९८४ अन्वये भाडेपट्टयाने मंजूर करणेत आली होती. तद्नंतर भाडेपट्टेदार कंपनीने यांनी सदर जागेच्या वापरात बदल करून जागेचा विकास करणेस परवानगी मिळणेची विनंती	दिवाणी दावा क्र.१०७५/२००७ मध्ये समाविष्ट असलेली जमिनीचा भूखंड वगळता अन्य जमिनींचा भाडेपट्टे करार समाप्त करण्यात आला आहे. सदर प्रकरणी प्रगती अहवाल लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावा.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		परवानगी दिलेली होती. इथे असे नमूद करणे समर्पक ठरेल की, समान परिस्थिती असलेल्या मे. विद्याविहार कन्टेनर्स (मे. नाथानी स्टिल) यांच्या प्रकरणात वर्ष २००५ मध्ये शासनाने, पट्टेदाराला ५० टक्के तात्पुरते अनर्जित उत्पन्न प्रदान करण्याचे आदेश दिले होते. शासनाने अशाच प्रकारे वसूली केली असती तर शासनाला रु.१९९.१४ कोटी महसूल मिळू शकला असता. निर्गमित परिषदेत, विभागाने नमूद केले की, शासनाने ती जमीन पुन्हा ताब्यात घेतली आहे. तथापि, विभागाकडून/शासनाकडून तपशीलवार उत्तर प्राप्त झालेले नाही (मार्च,२०१३).	केली होती. सदर विनंतीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचे दि.२८/७/२००४ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास अहवाल सादर करण्यात आला होता. त्यावर शासनाने शासन ज्ञापन क्र.जमीन २६९५/१०६०/प्र.क्र.६२७७/ज-३, दि.२८/६/२०१० रोजीच्या ज्ञापनान्वये भाडेपट्टेदार यांची विनंती मान्य करून प्रयोजनातील बदलाबाबत, जागेचा विकासकामार्फत विकास करणेस, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणेस व जागेचा विकास करणेसाठी वित्तीय संस्थेकडून निधी उभारणेसाठी जमीन तारण ठेवण्याबाबत परवानग्या मंजूर केल्या होत्या. दि. २८/६/२०१० च्या शासन ज्ञापनान्वये भाडेपट्टयाच्या जागेच्या प्रयोजनाच्या वापरातील बदलाकरीता ५% अधिमूल्य आकारणी करून परवानगी दिली होती. प्रस्तुत प्रकरणी मे. जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आलेल्या जागेवर प्रत्यक्षात मे. अजमेरा डेव्हलपर्स यांचे साईट कार्यालय आढळून आल्यामुळे सदरच्या जमिनीमध्ये त्रयस्थ व्यक्तीचे हितसंबंध (Third Party Interest) निर्माण झाल्याचे	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			निष्पन्न झाल्याने, सदर शर्तभंगाबाबत सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दि.३०/११/२०१२ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासन जमा करणेंत आली होती. तद्नंतर जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या सदर आदेशाविरूध्द भाडेपट्टेदाराने मा. अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले. त्यामध्ये दि.२६/४/२०१३ रोजी पारीत झालेल्या अपर आयुक्त कोकण विभाग यांच्या आदेशान्वये अपिलार्थी यांचे म्हणणे मान्य करुन अपिलार्थी यांनी नगर भूमापन अधिकारी, यांचेकडे त्यांनी निश्चित केलेले मोजणी शुल्क जमा करुन दाव्यातील जमिनीचे सीमांकन व मोजणी दोन महिन्याचे आत पूर्ण करुन घ्यावी, तसेच जमिनीच्या विकासासाठी आवश्यक असलेले दाखले इत्यादी कार्यवाही जमिनीची मोजणी झाल्यापासून ६ महिन्याच्या आत पूर्ण करावी असे निर्देशित करुन, जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचे दि.३०/११/२०१२ रोजीचे आदेश रद्द केले आहेत. तद्नंतर मा. अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांनी त्यांच्या दि.२६/४/२०१३ च्या आदेशामध्ये दि.१०/५/२०१३ रोजी दुरुस्ती	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			आदेश पारीत करून त्यामध्ये जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचा दि.३०/११/२०१२ रोजीचा आदेश रद्द केला व ४ एकर १० गुंठे जमिनीबाबत मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्र.१०७५/२००७ मध्ये दि.२७/७/२००७ रोजी झालेल्या आदेशाचे पालन करुन सदर प्रकरणांत नियमानुसार फेरचौकशी करुन आदेश पारीत करण्यासाठी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्याकडे परत पाठविले. प्रकरणी अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे वरील दि.२६/४/२०१३ व दि.१०/५/२०१३ चे आदेशाविरुध्द जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी मा. मंत्री(महसूल) यांचे न्यायालयात पुनरिक्षण अर्ज दाखल केला होता. सदर पुनरिक्षण अर्जावर मा.मंत्री (महसूल) यांनी दि. २८/८/२०१४ रोजी आदेश पारीत करून, पुनरिक्षण अर्ज अशत: मान्य करून प्रकरण पुन्हा नव्याने चौकशी करणेकामी जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचेकडे परत पाठविले आहे. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचे कार्यालयात सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दि.२५/०४/२०१६ रोजी पारीत केलेल्या अंतिम आदेशान्वये मे. जॉली ब्रदर्स प्रा.लि. यांना प्रदान	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			केलेल्या ६६ एकर भाडेपट्टा जागेपैकी मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्रं.१०७५/२००७ मधील वादातील ४.१० एकर जमीन सोडून उर्वरित जमीन शासनजमा करण्याचे आदेश पारीत करण्यात आले आहेत.	
१६	४.२.१५	एप्रिल,१९७४ मध्ये शासनाने, कुर्ला-किरोल, मुंबई येथील १०,२०६ चौ.मी. जमीन मे. सहानी किर्कवुड प्रा.लि. यांना ९० वर्षांसाठी औद्योगिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टयाने दिली होती. आणि सप्टेंबर, १९७४ मध्ये रु.१५,९३४ इतकी वार्षिक भाडेपट्टी ठरविण्यात आली होती. आमच्या असे निदर्शनास आले की, • ज्या उद्देशपुर्तीकरिता जमीन देण्यात आली होती त्याकरिता पट्टेदाराने वर्ष २००६ पर्यंत म्हणजेच ३२ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही जमिनीचा वापर केलेला नव्हता. • वर्ष, २००६ मध्ये पट्टेदाराने त्याबाबतचे कारण नमूद केले की, भूखंडापर्यंत जाण्याच्या पोच मार्गावर अतिक्रमण झाल्यामुळे जमिनीचा वापर केला गेला नाही. परंतु, अभिलेख्यांवरुन असे दिसून आले की, अतिक्रमण वर्ष १९८४-८५ मध्ये झाली होती. • भाडेपट्टयावरील जमिनींना नोव्हेंबर, १९५७ चा GR लागू होत नसतानासुध्दा, वर्ष २००६ मध्ये असे निदर्शनास आले की, मालमत्ता पत्रकात क्षेत्रफळ नमूद केल्यानुसार ८,४४३.७९ चौ.मी. जमिनीचा वापर औद्योगिक कारणांऐवजी निवासी आणि वाणिज्यिक कारणांसाठी करण्याची परवानगी जिल्हाधिका-यांने रु. २.९९ कोटी अनर्जित उत्पन्न आकारुन दिली होती. २६ ऑक्टोबर,२००७ रोजी, महसूल मंत्र्यांनी स्वाधिकारांतर्गत व MLR संहितेच्या कलम २५८ नुसार सुधारित आदेश पारीत	मौजे. कुर्ला किरोळ येथील एसएसआय कुर्ला किरोळ खाडी जमिनीपैकी प्लॉट नं.२९/६ मधील १२२०६.० चौ.वार(१०२०६.० चौ.मी.) जमीन मे. सहानी क्रिकवूड प्रा.लि. कंपनीला औद्योगिक प्रयोजनासाठी ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी-२६७१/१६३११७/ए-I, दि.१/४/१९७४ अन्वये काही अटी व शर्तींवर मंजूर करणेत आली होती. प्रकरणी भाडेपट्टेदार यांनी औद्योगिक प्रयोजनार्थ मंजूर केलेल्या जागेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर केलेल्या दि. ४/३/१९९९ रोजीच्या पत्रान्वये असे कळविले होते की, महाराष्ट्र शासनाच्या औद्योगिक स्थळ नियमावली नुसार मुंबईतील झोन I मध्ये कोणत्याही उद्योगाची उभारणी करण्यास मनाई असल्याने व	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार अनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही. सदर प्रकरण मा.मंत्री, महसूल यांच्याकडे

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीव[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		करुन ८४४३.७९ चौ.मी. ऐवजी मालमत्ता पत्रिकेत पट्टेदाराच्या ताब्यात १०,२०६ चौ.मी. जमीन असल्याची नोंद करण्याचे निर्देश जिल्हाधिका-यांना दिले. अशाप्रकारे, त्याच पट्टेदाराला जोडून असलेल्या जमिनीचा तुकडाही देण्यात आला होता. परंतु, त्या अनुषंगाने जिल्हाधिका-यांने अर्नजित उत्पन्नात सुधारणा केली नव्हती. परिणामी, रु. ६१.८९ लाख अर्नजित उत्पन्नाची कमी आकारणी झाली. अतिक्रमणे असलेली जोड जमीन औद्योगिक वापराऐवजी निवासी व वाणिज्यिक कारणांसाठी पट्टेदाराला उपयुक्त असल्याचे का जाणवले हे स्पष्ट होत नाही. याबाबत कोणताही आक्षेप न घेता आणि जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याऐवजी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यास मंजूरी देणे या विभागाच्या भूमिकेमागील कारणे स्पष्ट झाली नाहीत.	भाडेपट्टयाची जमीन ही झोन I मध्येच वसलेली असल्याने त्यांना जागेचा औद्योगिक प्रयोजनार्थ वापर करता येत नाही. त्यामुळे सदर जागेचा वापर बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली नुसार औद्योगिक प्रयोजनाऐवजी निवासी व वाणिज्य प्रयोजनार्थ वापरणेस परवानगी मिळावी. तसेच दरम्यानच्या कालावधीत भाडेपट्टेदार मे. सहानी क्रिकवूड प्रा.लि. यांनी त्यांचेकडील दि.१८/११/२००२ रोजीच्या पत्रान्वये त्यांना १७६५.७८ चौ.मी. क्षेत्र कमी मिळाले असलेबाबत व नगर भूमापन अधिकारी, घाटकोपर यांनी कंपनीच्या नावे ८४४३.७ चौ.मी. क्षेत्राची मिळकत पत्रिकेवर नोंद घेतलेली असलेबाबत देखील जिल्हाधिकारी कार्यालयास कळविले होते. भाडेपट्टेदार यांनी जागेच्या वापरातील बदलास परवानगी मिळणेबाबत केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी त्यांच्या दि.२४/३/१९९९ व दि. १७/२/२००५ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास अहवाल सादर केला होता. भाडेपट्टेदार कंपनीने त्यांचेकडील दि. ३/४/२००६ रोजीच्या पत्रान्वये पुनश्च	प्रलंबित आहे. सदर प्रकरणाचा प्रगती अहवाल लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावा.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			औद्योगिक वापराकरीता मंजूर केलेली जमीन निवासी व वाणिज्य प्रयोजनाकरीता वापरणेस परवानगी मिळणेबाबत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे विनंती केली होती. त्यावर जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी दि.२७/४/२००६ रोजीच्या आदेशान्वये (क्र. सी/ कार्या -३डी/एल -४५१) भाडेपट्टेदार मे. सहानी क्रिकवूड प्रा.लि. यांना उक्त भाडेपट्टा जमिनीचा जमिन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार औद्योगिक या मूळ प्रयोजनाऐवजी निवासी तथा वाणिज्य प्रयोजनासाठी तसेच महानगर पालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावली १९९० च्या तरतुदीनुसार अनुज्ञेय असलेल्या वाणिज्य प्रयोजनासाठी करण्यास परवानगी देण्यात आली व त्यात सन २००६ च्या बाजारमूल्याच्या ५०% या दराने अर्नजित रक्कम वसूल करण्यास आदेशीत करण्यात आले. तद्नंतर जिल्हाधिकारी यांच्या दि.२७/४/२००६ रोजीच्या आदेशा संदर्भात तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी स्वयंअधिकारात सुनावणी लावून त्यामध्ये दि.२६/१०/२००७ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दि.२७/४/२००६	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			रोजीचे आदेश कायम केले. तसेच सदर आदेशान्वये भाडेपट्टेदार यांना दिलेल्या जिल्हाधिकारी यांच्या दि.०२/१०/१९७५ रोजीच्या आदेशानुसार (क्र.सी/एलएनडी-I-एसआर-सीआर-२) प्रत्यक्षात ताब्यात दिलेल्या १०२०६ चौ.मी. क्षेत्रा एवढे क्षेत्र मिळकत पत्रिकेत दुरूस्ती करून देणेबाबत व प्रश्नांकीत मिळकतीच्या जागे शेजारील रस्त्यावरील झोपडपट्टीचे अतिक्रमण हटवून रस्ता रहदारीसाठी मोकळा करणेबाबतही निर्देशित केले होते. तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांच्या वर उल्लेखीत आदेशाच्या अनुषंगाने विषयाधीन मिळकत पत्रिकेत कमी दाखविलेले क्षेत्र सदर मिळकतीच्या आजुबाजूच्या मिळकतीत समाविष्ट झाले किंवा कसे? याबाबत जागेची स्थळपाहणी करणेबाबत नगर भूमापन अधिकारी, कुर्ला यांना जिल्हाधिकारी निर्देश दिले होते. तसेच महानगरपालिकेसही रस्त्यावरील अतिक्रमणाबाबत कायदेशीर कारवाई करून रस्ता रहदारीसाठी मोकळा करून देणेबाबत जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी कळविले होते.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			तद्नंतर भाडेपट्टेदार यांना मूळ मंजूर क्षेत्र १०२०६ चौ.मी. क्षेत्रापैकी प्राप्त न झालेले १७६२.३० चौ.मी. क्षेत्र कोणत्या मिळकतीत समाविष्ट झालेले आहे, याबाबत न.भू.क्र. ६३५/३ च्या शेजारील न.भू.क्र.६३५/२ व ६३५/५ मिळकतीची मोजणी करणेबाबत पुनश्च नगर भूमापन अधिकारी, कुर्ला यांना दि.१९/१२/२०१३ रोजीच्या पत्रान्वये जिल्हाधिकारी यांनी निर्देशीत केले होते. त्यानुषंगाने उक्त प्रकरणात जिल्हाधिकारी यांनी दि. १६/१/२०१४ रोजी पारीत केलेल्या क्षेत्र दुरूस्ती आदेशान्वये (क्र. जि.अ.भू.अ/ ३क/ क्षे.दु./ ह.दु./ एस आर १४३२/ २०१३) मोजणीअंती पट्टेदार यांच्या ताब्यात १०१०३.८ चौ.मी. क्षेत्र असल्याचे दुरूस्ती आदेश पारीत केलेले आहेत. प्रकरणी भाडेपट्टेदारास मंजूर करण्यात आलेल्या मूळ क्षेत्राची खातरजमा झालेली असल्याने त्यांचेकडून उर्वरित क्षेत्राची अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल करणे आवश्यक होते. त्यानुषंगाने भाडेपट्टेदारास जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दि.२७/४/२००६ रोजीच्या आदेशान्वये औद्योगिक प्रयोजनार्थ भाडेपट्टयाने दिलेल्या	

BS&O 1483--17+

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीव[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१७	४.२.१६	मालवणी गावातील न.भू.क्र.५ आणि ८, ता. बोरीवली मुंबई येथील ४२ एकर आणि १५ गुंठे (१,७१,४८५.५४ चौ.मी.) जमीन वर्ष १९३६ मध्ये ९९९ वर्षाच्या कालावधीकरिता एका व्यक्तीला भाडेपट्टयावर देण्यात आली होती. भाडेपट्टयाच्या अटीनुसार अर्धी जमीन पहिल्या १० वर्षात आणि उर्वरित पुढील १० वर्षामध्ये, म्हणजे १९५६ पर्यंत भराव टाकून लागवडी करता उपयुक्त करणे आवश्यक होते. इतर अटीनुसार जमीन लागवडीकरीता उपयुक्त करेपर्यंत संपूर्ण जमीन किंवा तिचा काही हिस्सा भाडेपट्टयावर देता येणार नव्हता. जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व परवानगी खेरीज पट्टेदार जमीन अभिहस्तांकित मृत्यूपत्रदान नावावर करुन देऊ शकत नाही. पट्टेदारांनी ३० वर्षाकरिता सवलतीच्या दराने ठरविलेले भाडे प्रदान करणे आवश्यक होते आणि त्यानंतर चालूदराने भाडेप्रदान करणे आवश्यक होते आणि अटीच्या उल्लंघनाच्या प्रकरणात पट्टेकार जमीन पुर्नग्रहित करु शकणार होता. एका प्रकरणातील अभिलेखांची पडताळणी केली असता आमच्या असे निदर्शनास आले की, ऑक्टोंबर,१९७४ मध्ये	मौजे मालवणी ता. बोरीवली येथील शासनाच्या मालकीच्या खाडीपैकी स.नं. २६३ मधील ४२ एकर १५ गुंठे जमिन श्री. लॉरेन्स फ्रान्सीस मेंडीस यांना ९९९ वर्षाचे कराराने नवसाध्य करण्यासाठी सन १९३६ पासुन अटी /शर्तीवर मंजूर करण्यात आली . भाडेपट्टा करारनाम्यानुसार भाडेपट्टेदार यांनी ९/१२/१९३६ पासून पहिल्या १० वर्षात अर्धी जमीन नवसाध्य करणे व पूर्ण जमीन २० वर्षात म्हणजे सन १९५६ पर्यंत नवसाध्य करणे आवश्यक होते. परंतु भाडेपट्टेदार यांनी सदर जमीन नवसाध्य न केल्याचे तहसिलदार बोरीवली यांच्या लक्षात आल्याने त्यांनी त्यांचे पत्र क्र. एलएनडी/ डब्ल्यु एस/२४१ दि.०१/०३/१९६७ रोजी भाडेपट्टेदार यांना "कारणे दाखवा" नोटीस दिली होती. त्यानंतर उपविभागीय अधिकारी यांनी सदर जमीनीची पहाणी केली असता, करारनाम्यातील अटीनुसार पूर्ण जमीन नवसाध्य केली नसल्याचे निदर्शनास आले. त्यानुसार उपविभागीय अधिकारी यांनी भाडेपट्टेदार यांना दि.०७/०२/१९६९ रोजी नोटीस दिली. भाडेपट्टेदार श्री. लॉरेन्स फ्रान्सीस मेंडीस हे दि. १३/११/१९७०	महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मधील कलम ५३ च्या तरतूदीनुसार भाडेपट्टीच्या शर्ती भंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितामध्ये भाडेपट्टयाच्या अटींचा भंग केल्यास नियमित करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नाही. २२ एकर जमीन शासनाने परत ताब्यात घेतली आहे आणि उर्वरित २० एकर जमीन न्यायप्रविष्ट आहे. भाडे अदा न केल्याबाबत उत्तर सादर करण्यात आलेले नाही.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		पट्टेदारांनी रु.२.३८ लाखाच्या मोबदल्यात जमीन मे. बाफहिरा (BBPL) बिल्डर्स प्रा.लि. यांना हस्तांतरीत केली होती. बांधकाम व्यावसायिकांने इमारतीचे बांधकाम सुरु केले आणि अकृषिक वापरासाठी उपविभागीय अधिका-यांला आवेदन पत्र सादर केले. २० जानेवारी, १९७६ ला जिल्हाधिकारी यांनी बांधकाम थांबविण्यासठी महापालिका आयुक्तांना विनंती केली (अर्थातच असे दिसूल आले की, महापालिका प्राधिका-यांकडून मान्यता दिली जाईल आणि बांधकाम पुढे चालूच राहील, परिणामी बांधकाम थांबविण्यात आले होते). काम थांबविण्याच्या आदेशाविरुध्द बांधकाम व्यावसायिकाने उच्च न्यायालयात रिट पिटीशन दाखल केली. परंतु, समझोता करुन २० जानेवारी,१९७६ रोजीचे पत्र रद्दबातल न्यायालयाने MLR संहितेनुसार कारवाई करण्याचे आदेश दिले. त्यानुसार १५ एप्रिल,१९८१ रोजी अटीच्या उल्लंघनाबाबत व्यावसायिकाला नोटीस निर्गमित करण्यात येऊन कारवाई सुरु करण्यात आली परंतु, प्रकरण तर्कशुध्द निष्कर्षापर्यंत पोचू शकले नाही. २० वर्षानंतर सप्टेंबर, २००१ मध्ये दुसरी नोटीस व्यावसायिकाला देण्यात आली. एप्रिल, २००२ मध्ये जिल्हाधिकारी यांना कळले की, बांधकाम व्यावसायिक त्याच्या ताब्यातील ३४,९९० चौ.मी.	रोजी मयत झाल्यानंतर, त्यांच्या पत्नी श्रीमती अनुबाई लॉरेन्स मेंडीस यानी सन १९७४ मध्ये प्रश्नाधीन जमीन रु.२.३८ लाखाच्या मोबदल्यात मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांचेकडे हस्तातरीत केली. सन १९७४ मध्ये प्रश्नांकीत जमीन शासनाचे पूर्वपरवानगी शिवाय मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांना हस्तांतरीत करुन शासन करारनाम्यातील अटी शर्तीचा भंग केल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे उपविभागीय अधिकारी यांनी मे.बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांना दिलेली बिनशेती परवानगी दि.१३/०३/१९७६ रोजी रद्द केली होती. तहसिलदार बोरीवली यांनी दि.०३/०७/१९७६ रोजी पुन्हा जमीनीची पहाणी केली असता केवळ ३ एकर जमीन शेती उपयोगी व ३ एकर जमीन अकृषिक करण्यात आल्याचे दिसून आले. प्रकरणी अपर जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे पत्र क्र. सी/डेस्क १/एलएनडी/III/सीआर/२१८ दि.१५/०४/१९८१ रोजीच्या नोटीसी मध्ये सर्व बाबी नमुद करुन भाडेपट्टेदार यांना नोटीस दिली. त्याबाबत श्री.लॉरेन्स फ्रान्सिस मेंडिस यांचे विकासक मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी सुनावणीमध्ये त्यांचे म्हणणे अपर जिल्हाधिकारी यांना सादर केले होते.	याबाबतचा प्रगती अहवाल लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावा.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		जमीन रु.४४.७५ लाख रकमेच्या मोबदल्यात दर्यानीनी कन्स्ट्रक्शनला (DC) हस्तांतरीत केली. BBPL ला मिळालेल्या मोबदल्याबाबत त्यांच्याकडून रु. ३५.३५ लाख अनर्जित उत्पन्नाची वसूली करण्यासाठी जिल्हाधिकरी यांनी BBPL ला नोटीस निर्गमित केली. BBPLने या आदेशाला मुंबई उच्च न्यायलायात आव्हान दिले. मुंबई उच्च न्यायालयाने डिसेंबर, २००२ आणि एप्रिल,२००३ मध्ये आदेश पारीत करुन अंतरिम सवलत दिली व पेटीशनर विरुध्द कोणतीही कारवाई करण्यास विभागाला मज्जाव केला या प्रकरणाबाबतचा अंतिम निर्णय प्रलंबित आहे. ऑक्टोबर,२००२मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी पारीत केलेल्या आदेशामध्ये खालील अटीचे उल्लंघन मुळपट्टेदार तसेच बांधकाम विकासकाकडून झाले होते. • पंचनामा आणि तहसिलदार यांच्या अहवालनुसार वर्ष १९७६ पर्यंत भाडेपट्टयावर देण्यात आलेल्या एकूण जमिनीपैकी फक्त ६ एकर जमीनीत भराव टाकण्यात आला होता आणि त्यापैकी फक्त ३ एकर जमीन कृषिविषयक कामासांठी वापरात आली होती. प्रत्यक्षात जमिनीच्या भरावाचे काम आणि कृषिविषयक कामे वर्ष,१९५६ पासूनच सुरु करावायस हवे	तसेच सदर ज़मिनीपैकी ३४,९९० चौ.मी. जमीन मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी सन १९८१ मध्ये मे. दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शनप्रा.लि. यांना परस्पर हस्तांतरीत केली. दरम्यानच्या कालावधीमध्ये, प्रश्नाधिन जमिनीवर मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी अनधिकृत बांधकाम सुरु केले होते. सदर बांधकाम थांबविणेबाबत आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका यांना जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी त्यांचे पत्र क्र.डी.ओ नं.सी/एलएनडी-III-डब्ल्यु एस-९०३७ दि.२०/०१/१९७६ रोजी कळविले होते. त्याप्रमाणे सदरचे बांधकाम थांबविण्यात आले. त्याविरुध्द मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा. लि. यांनी याचिका क्रमांक २५९/१९७६ मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल केली. या याचिकेवर समझोता करारानुसार १) आयुक्त, महानगर पालिका यांना दिलेले पत्र रद्द करण्यांत यावे. २) अपर जिल्हाधिकारी तथा सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतूदीप्रमाणे कारणे दाखवा नोटीस देऊन त्यांचे म्हणणे रितसर ऐकून घ्यावे. त्यांनी, त्यांचे म्हणणे मांडण्यासाठी पुर्ण संधी दिल्यानंतरच निर्णय घ्यावा, असे आदेश मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांनी दिले होते.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		होते. • जिल्हाधिकारी यांच्याकडून पुर्व परवानगी न घेता ऑक्टोबर, १९७४ मध्ये पट्टेदाराच्या कायद्देशीर वारसांनी BBPL ला अनधिकृतपणे जमीन हस्तांतरीत केली होती. • वर्ष १९६६ पासून,विनिर्दीष्ट दरानुसार पट्टेदाराने भाडेपट्टी प्रदान करणे आवश्यक असतानाही अद्याप भाडेपट्टी प्रदान केली नव्हती (ऑक्टोबर २००२). • भाडेकरारावर देण्यात आलेल्या जमिनीपैकी २२ एकर जमीन विनावापर पडून असल्याचे आणि उर्वरित २० एकर जमिनीवर इमारती बांधण्यात आल्याचे दिसून आले. तहसिलदार, बोरीवली यांना २२ एकर पडीक जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याच्या सूचना देण्यात आल्या. • शेत जमिनीचा वापर बिगरशेती उद्देशांसाठी करणे म्हणजे बॉम्बे टेन्टंट ॲण्ड ॲग्रीकल्चरल लॅण्ड ॲक्ट (BTAL) च्या कलम ६३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन होते. • ७/१२ च्या उत्ता-यात बांधकाम व्यावसायिक, BBPL आणि DC यांची नावे नोंदलेली होती. परंतु, जमिनीचे हस्तांतरण बेकायदेशीर असल्यामुळे DC चे नाव वगळण्यात आले होते.	सदर निर्णयानुसार शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी नव्याने नोटीस देवून कार्यवाही सुरु केली असता मे.बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी योग्य प्रतिसाद न देता मा. मुंबई उच्च न्यायालयात नवीन याचिका क्र.५३११/२००१ दाखल केली. सदर याचिका मा. न्यायालयाने रद्द करुन, शासन शर्तभंगाची कार्यवाही करु शकते असा निकाल दिला. त्या निकाला विरुध्द मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा. लि. यांनी डिव्हिजन बेंच समारे अपिल क्र.१६/२००२ दाखल केले होते. त्यामधील मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचे निकालानुसार मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा. लि.यांनी ८ आठवडयात लेखी उत्तर/म्हणणे जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचेकडे सादर करावे असे मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने निर्देशीत केले होते. त्यानुसार मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा. लि. यांनी उत्तर दाखल करुन दि.१५/०६/२००२ रोजी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे समोर सुनावणी देण्यात आली होती. मे. बाफहिरा बिल्डर्स प्रा. लि. यांनी सादर केलेले म्हणणे, लेखी पुरावे व प्रकरणाची स्थिती लक्षात घेऊन जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी त्यांचे आदेश क्र.७२/ ३-डी/एल-५२६ दि. २०/११/२००२ अन्वये १) ४२ एकर जमीन करीता सन १९७४ च्या बाजारभावानुसार ७५%	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		वरील वस्तुस्थितीवरुन असे स्पष्ट होते की, वर्ष, १९५६ पासून अनेकदा अटींचे उल्लंघन होऊनही नित्यक्रमाच्या (रुटीन) नोटीस देण्याव्यतिरिक्त जिल्हाधिकारी कार्यालयाने जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्यासाठी प्रभावी कार्यवाही केली नाही. परिणामी, ति-हाईत पक्षकाराच्या हितसंबंधासह पट्टेदार आणि व्यावसायिकांना जमिनीचा वापर त्यांच्या इच्छेनुसार करण्याची संधी मिळाली. भाडेकरारावरील मालमत्तेतील अनियमिततेच्या प्रकरणात शासन फक्त बघ्याची भूमिका बजावित होती. अशा प्रकारे जमिनीवरील प्रभावहीन नियंत्रणामुळे शासनाच्या हितसंबधाचे संरक्षण झाले नाही.	अनर्जित उत्पन्न म्हणून रु.२,३८,०९५/- रक्कम भरणे. २) क्षेत्र ३४९९९.० चौ.मी. मे.बाफ-हिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी समझोता करारानुसार मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कंन्स्ट्रक्शन प्रा.लि. यांना परस्पर हस्तांतर केले, त्या करीता सन १९८१ च्या बाजार भावानुसार जास्तीत जास्त ७५% अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम भरणे. ३) २२ एकर माकेळी जमीन शासन जमा करुन अधिकार अभिलेख्यामध्ये धारक सदरी महाराष्ट्र शासन नाव दाखल करण्यात यावे असे आदेशीत केले. त्यानुसार संबंधीत मिळकत पत्रिकेमध्ये व अधिकार अभिलेख्यामध्ये "महाराष्ट्र शासन" चे नाव दाखल करण्यात आले. प्रस्तुत प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी शर्तभंगाबाबत दि.२०/११/२००२ रोजी पारीत केलेल्या वर नमूद आदेशाविरुध्द मे.बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. तसेच मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि.यांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात अनुक्रमे याचिका क्र.७१०४/२००२ व क्र.७४९६/२००२ दाखल केल्या होत्या. रिट याचिका क्र.७४९६/२००२ मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दि.१७/०३/२०११ रोजी सुनावणीस आली असता, मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. व शासनातर्फे सहाय्यक	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			सरकारी वकील यांनी त्यांना या संदर्भात प्राधिकृत केलेले नसतानाही मा. मुंबई उच्च न्यायालयासमोर समझोता करार केला. आणि जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे दिनांक २०/११/२००२ रोजीचे उक्त आदेश मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. यांना मान्य असल्याने त्यानुषंगाने मा. मुंबई उच्च न्यायालयात झालेला समझोता करारनामा विचारात घेऊन मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि.१७/०३/२०११ रोजीच्या आदेशान्वये रिट याचिका क्र.७४९६/२००२ निकाली काढली. प्रस्तुत प्रकरणी मा. मुंबई न्यायालयात दि.१७/०३/२०११ रोजी समझोता करार केल्याने मे.दर्यानानी (इंडोसायगावं) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयास विनंती करुन प्रश्नांकीत ३४,९९० चौ.मी. क्षेत्रास अभिलेख सदरी नांव लावणेबाबत तसेच त्या जमिनीचा विकास करण्यास व टिडीआर वापरण्यास परवानगी मिळण्याची विनंती केली होती. त्यानुसार जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी सविस्तर प्रस्ताव विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेमार्फत शासनास दि.२०/०४/२०११ रोजी सादर केला होता. त्यानुसार शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२६११/ ३३५/प्र.क्र. १०४/ज-३	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]र्णन	सविस्तर स्पष्टीक[illegible] व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			दि.१२/१०/२०११ अन्वये प्रश्नांकीत मिळकत ३० वर्षाचे भाडेपट्टयाने देण्यास, अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यास, सुधारीत शासन निर्णयानुसार भाडेपट्टा वसूल करण्यास व टिडीआर वापरास मान्यता देण्यात आली होती. तथापि, याबाबत मूळ पट्टेदार यांचे वारस असल्याचा दावा करीत श्री.ऑस्टिन जी. मेंडीस यांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र.२६८४/२०१४ दाखल केली होती. सदर याचिकेत झालेले दि.०९/०१/२०१५ रोजी अंतरिम आदेश पारित करुन मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट याचिका क्र.७४९६/२००२ मध्ये दि.१७/०३/२०११ रोजीचे पारीत केलेले आदेश रिकॉल (Recall) करावयाचे ठरल्याने, मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. यांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात दाखल केलेल्या सिव्हिल अपील क्र.२६३७/२०१४ मध्ये दि.२०/११/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये रिट याचिका क्र.७४९६/२००२ मधील दिनांक १७/०३/२०११ रोजीचे आदेश मागे घेतले. शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२६११/ ३३५/प्र.क्र. १०४/ज-३ दि.१२/१०/२०११ अन्वये प्रश्नांकीत मिळकत ३० वर्षाचे भाडेपट्टयाने देण्यास,अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यास,	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			सुधारीत शासन निर्णयानुसार भाडेपट्टा वसूल करण्यास व टिडीआर वापरास मान्यता देण्यात आली होती. सदरची मान्यता मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या वर उल्लेखित दि. २०/११/२०१४ च्या उक्त आदेशांचा परामर्श घेवून शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग क्र.एस-३०/जमीन-२६१४/प्र.क्र.१०५/ज-३, दि.०७/०७/२०१५ नुसार रद्द करण्यात आली आहे. त्यानुसार, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी मे.दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी लि. यांना विकास करण्यास दिलेली परवानगी रद्द करुन संबंधीत अभिलेख सदरी शासनाचे नांव दाखल केले आहे व जागेवरील बांधकाम महानगरपालिकेमार्फत थांबविण्यात आलेले आहे. श्री.मेंडीस यांनी दाखल केलेली रिट याचिका क्र.२८६४/२०१४ दि.२७/०७/२०१५ रोजी निकाली काढण्यात आली असून, मे. दर्यानानी (इंडोसायगांव) कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा. लि. यांनी दाखल केलेली रिट याचिका क्र.७४९६/२००२ तसेच मे.बाफहिरा बिल्डर्स प्रा.लि. यांनी दाखल केलेली रिट याचिका क्र.७१०४/२००२ मा.उच्च न्यायालयात न्यायप्रविष्ट असून प्रलंबित आहेत. सदर याचिका	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			त्वरेने निकाली काढण्याच्या दृष्टीने आवश्यकतेनुसार सिव्हिल अप्लिकेशन / नोटीस ऑफ मोशन दाखल करण्याची कार्यवाही करण्याच्या सूचना सरकारी वकीलांना दिनांक ३०/४/२०१६ रोजीच्या शासन पत्रान्वये दिल्या आहेत.	
१८	४.३.१	**जमिनीवरील अतिक्रमण** शासनाने (एप्रिल,१९५२) जूहू कोळीवाडा, मुंबई येथील १,८६,०२८ चौ.मी. जमीन जाळे सुकविणे, मासे सुकविणे इत्यादी कामांसाठी जुहूतारा कोळी समाजाला रु.१ इतक्या वार्षिक भाडेपट्ट्यानी ३० वर्षाच्या कालवधीसाठी दिली होती. शासनाने डिसेंबर,१९८५ च्या ज्ञापनानुसार ती जमीन एप्रिल,१९८२ पासून कोळीसमाजाला मासेमारीच्या विकास कामांसाठी अभिहस्तांतरीत केली. आमच्या असे निदर्शनास आले की, ऑगस्ट,२०११ मध्ये तहसिलदार अंधेरी यांनी जिल्हाधिकारी यांना कळविले होते की, उपरोक्त भाडेपट्टयावरील जमिनीवर अतिक्रमण झाले होते. अतिक्रमण कधी पासून झाले होते याची माहिती उपलब्ध नव्हती. परंतु तहसिलदार यांनी नमूद केले की, डिसेबर,२०१० पुर्वीपासूनच जमिनीवर अतिक्रमण झाले होते. असे ही नमूद करण्यात आले होते की, जमिनीचा बराचसा भाग अनधिकृत गॅरेज, दुकाने आणि झोपडयानी व्यापला होता. जिल्हाधिकारी यांनी असे नमूद केले की, कोळी समाजाने संरक्षक भिंत न बांधल्यामुळे अतिक्रमण झाले होते. परंतु, अभिलेखातून असे दिसून आले की, अतिक्रमणाविरोधात कोळी समाजाने जिल्हाधिकारी तसेच पोलिसांकडे वेळोवेळी अनेक तक्रारी दाखल केल्या होत्या.	शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. एलएनडी-ए/२५८८, दि.१४/४/१९५२ अन्वये मौजे जुहू ता. अंधेरी येथील स.नं. ७२ व ७८ येथील २३ एकर ३८ गुंठे १२ आणे २ पैसे जमीन ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने जुहूतारा कोळी जमातला जाळे सुकविणे, मासे सुकविणे इत्यादी कामांसाठी रु.१ इतक्या वार्षिक भाडेपट्ट्याने ३० वर्षांच्या कालवधीसाठी मंजूर करण्यात आली होती. शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन २६७७/२५४२७७-ग-८(२), दि.१७/१२/१९८५ अन्वये प्रश्नाधीन जमिनीच्या भाडेपट्टीची मुदत वाढविण्याऐवजी प्रश्नाधीन जमीन मासेमारीच्या धंद्याला सहाय्यभूत प्रयोजनासाठी राखीव ठेऊन अभिहस्तांकित करणेबाबतचा व सदर जमिनीचे मालकी हक्क शासनाकडे ठेवून जुहूतारा कोळी जमातला सदर जमीनीवर कुंपण घालण्यास परवानगी देण्याचा निर्णय घेण्यात आला. त्यामुळे	कोळी समाजाच्या मत्स्य व्यवसायासाठी ६० वर्षापूर्वी जमीन मंजूर करण्याचा सामाजिक हेतू, मोठया प्रमाणावरील अतिक्रमणे, नियंत्रणाचा अभाव आणि समाजाच्या तक्रारींकडे सहानुभूतिची कमतरता यामुळे मोठया प्रमाणात अपूर्ण राहिलेले आहे.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		अशा प्रकारे मोठया प्रमाणावरील अतिक्रमणे, नियंत्रणाचा अभाव आणि कोळी समाजाच्या तक्रारीबाबतची उदासिनता यामुळे ६० वर्षापुर्वी कोळी समाजाला जमीन देऊनही मासेमारी व्यावसायाच्या उत्कर्षाचा सामाजिक हेतू मोठया प्रमाणात साध्य करता आला नाही. आम्ही हे निदर्शनास आणून दिले असता जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले की, (ऑक्टोंबर,२०१२) कोळी समाजाला भाडेपट्टयाने जमीन देण्याचा प्रस्ताव शासनाला सादर करण्यात आला होता.	सदरच्या जमिनीवर जुहूतारा कोळी जमातला या संस्थेचा भाडेपट्टेदार म्हणून कोणताही हक्क राहत नाही. दिनांक १७/१२/१९८५ रोजीच्या ज्ञापनात असे नमुद करण्यात आले आहे की, जुहूतारा कोळी जमात या संस्थेने विनंती केल्यास सदर जमिनीला कुंपण घालण्याची विहित शर्तीवर संस्थेस परवानगी देण्यात यावी. त्याप्रमाणे जुहूतारा कोळी जमात या संस्थेस अपर जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पत्र क्र.सी/कार्या-१/जमीन/सीआर २८६ दि.२०/०३/१९८६ अन्वये कळविण्यात आले होते. तथापि, संस्थेने तशी विनंती जिल्हाधिकारी कार्यालयास केली नव्हती. त्यामुळे सदर संस्थेस कुंपण घालण्यास परवानगी देण्यात आली नव्हती. या प्रकरणी, अपर जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पत्र दि.२०/०३/१९८६ मधील अट क्र. ६ नुसार, व शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२६८९/१८४५/८५ /ज-३, दि.२/२/१९९० अन्वये उपरोक्त जमिनीपैकी ७३,००० चौ.मी. जमीन "कला अकादमी व शिल्पग्राम" स्थापन करण्यासाठी समाज कल्याण व	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			सांस्कृतिक कार्य क्रीडा व पर्यटन विभागास हस्तांतरण करण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता. तद्नुषंगाने उपरोक्त जमिनीपैकी ७३,००० चौ.मी. जमिनीचे अभिहस्तांकन रद्द करण्यात आल्याबाबत जिल्हाधिकारी यांचे पत्र क्र.१७/ ३ड/एल-०३७६ दि.८/५/१९९० अन्वये चेअरमन जुहू तारा कोळी जमात संस्थेला कळविण्यात आले असता, सदर संस्थेने सदरच्या हस्तांतरणांस विरोध करुन ते रद्द करणेबाबतची विनंती केली होती. तसेच, प्रधान सचिव(महसूल) यांच्या दालनात दि.२०/९/१९९१ रोजी झालेल्या बैठकीत सचिव(सांस्कृतिक कार्य) यांनी सदरची जागा कला अकादमी व शिल्पग्रामसाठी अजिबात सोईची नसल्याचे नमुद केले होते. सबब, उपरोक्त परिस्थितीचे अनुषंगाने पत्र दि.२५/७/१९९० व दि.२६/९/१९९१ अन्वये शासनास कला अकादमी व शिल्पग्रामच्या प्रकल्पासाठी जमीन मंजूरीचे शासन आदेश रद्द करणेबाबत व जुहूतारा कोळी जमात या संस्थेची भाडेपट्ट्याची मुदत वाढविणेबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून सादर करणेत आला होता.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीक[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी त्यांचे पत्र क्र.१७/३डी/एल-३७६ दि.२६/०९/१९९१ अन्वये जुहू तारा कोळी जमात या संस्थेला पुन्हा जमीन भाडेपट्टयाने देण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर केला होता. तथापि, दिनांक २१/६/२०१२ रोजी मंत्रालय इमारतीला लागलेल्या आगीमुळे सदर प्रस्तावावर कोणती कार्यवाही केली याबाबतचा तपशील शासन स्तरावर उपलब्ध नाही. प्रश्नांकित मिळकतीवरील क्षेत्रावर अतिक्रमण निष्कासित करण्याच्या अनुषंगाने उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) तथा सक्षम प्राधिकारी, वांद्रे यांनी जिल्हाधिकारी यांना दि.१७/०२/२०१६ अन्वये सादर केलेल्या अहवालानुसार प्रश्नांकीत मिळकतीत क्षेत्रीय भूमापक / नायब तहसीलदार यांच्या स्थळपाहणी अहवालाप्रमाणे सदर जागेवर मंजूर क्षेत्राचा बराचसा भाग अनधिकृत गॅरेज, दुकाने व कच्चे पक्के झोपडयांनी व्यापला असून अंदाजे ३०० ते ४०० अनधिकृत बांधकामे आहेत. तसेच मंजूर जागेपैकी काही क्षेत्र एम.एम.आर.डी.ए यांचे ताब्यात असून सदर जागेवर	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			एम.एम.आर.डी.ए मार्फत सुरक्षा रक्षक नेमलेला आहे शासन निर्णय गृहनिर्माण विभाग क्र. झोपुधो-१००१/प्र.क्र.१२५/१४/झोपसू-१, दि.१६/०५/२०१५ अन्वये दि.०१/०१/२००० पूर्वीपासून सलग वास्तव्य असलेल्या झोपडीधारकास पात्र ठरविणे कामी निर्णय शासनाने घेतलेला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन, पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ (झेड) नुसार पात्र झोपडीधारकाचे पुनर्वसन झाल्याशिवाय त्यांचे निष्कासन करता येत नाही. सबब, सदर स्पष्टीकरण स्वीकारण्यास विनंती आहे.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
१९	४.३.२	जिल्हाधिकारी यांनी (जून १९५९) खारदांडा, तालुका अंधेरी येथील ४१८.०६ चौ.मी. जमीन रक्कम रु. १००/- इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने सात वर्षाच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टेदारास व इतरांना कपडे धुण्याच्या कामासाठी (धोबीघाट) दिली होती. अभिलेख्यांत भाडेकरारनाम्याची प्रत उपलब्ध नव्हती. आमच्या असे निदर्शनास आले की, अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निर्देशानुसार (जुलै १९८७) तहसिलदार, अंधेरी यांनी पाच वर्षानंतर ऑगस्ट, १९९३ मध्ये त्यांना कळविले हाते की, त्या जमिनीवर अतिक्रमण होऊन त्यावर झोपड्या बांधण्यांत आल्या होत्या. ही अतिक्रमणें हटविण्यांत/पाडण्यात आल्याची नोंद अभिलेख्यांत आढळून आली नाही.	मौजे खारदांडा, तालुका अंधेरी येथील खाडीपेकी ५०० चौ.वार जमीन जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांचे आदेश दि.३०/५/१९५९ अन्वये दि.१/८/१९५८ पासून ७ वर्षाच्या कालावधीकरीता श्री. सितलनाथ यांना धोबीघाट या प्रयोजनासाठी भाडेपट्टयाने दिली होती. सदर आदेशाप्रमाणे रुपये १४०/- वार्षिक भाडेपट्टा आकारण्यात आला होता. प्रकरणी सदरच्या जागेवर झालेली अतिक्रमणे संरक्षित आहेत किंवा कसे? तसेच झोपडीधारक पात्र असल्यास त्यांना ओळखपत्रे देण्यात आली आहेत काय? याबाबतची चौकशी करून सदरच्या जागेवरील झोपडीधारक अपात्र असल्यास, जागेचा ताबा घेणेंबाबत १) उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का), बांद्रा २) तहसीलदार, अंधेरी व ३) नगर भूमापन अधिकारी यांना जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पत्र क्र.०६/ ३डी/ एल-०९७ /जा.क्र.३०४ दि. १८/२/२०१३ अन्वये सूचना देण्यात आल्या होत्या. उपजिल्हाधिकारी (अति/निष्का) बांद्रा यांनी त्यांचेकडील	झोपडपट्टी धारकांची पात्रतेविषयी सद्य:स्थिती आणि गृहनिर्माण विभागाचा निर्णय लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावा.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संदर्भ वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			पत्र क्र.उजि/ अति/ निष्का/ बांद्रा/ गट-अ/ कावि- /२०१६ जा.क्र.७१६ दि.१७/०२/२०१६ अन्वये खालील प्रमाणे अहवाल जिल्हाधिकारी यांना सादर केलेला आहे. शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र. झोपुधो- १००१/ प्र.क्र. १२५/१४/ झोपसू-१, दि.१६/०५/२०१५ अन्वये दि. ०१/०१/२००० पुर्वीपासून सलग वास्तव्य असलेल्या झोपडीधारकास पात्र ठरविणे कामी निर्णय शासनाने घेतलेला आहे. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, निर्मुलन, पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ च्या कलम ३ (झेड) नुसार पात्र झोपडधारकाचे पुनर्वसन झाल्याशिवाय त्यांचे निष्कासन करता येत नाही. मुळात सदरची जमीन शासनाने भाडेपट्टयाने खासगी व्यक्ती/संस्थेस विशिष्ट प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली आहे तद्नंतर सदरहू जागेचे संरक्षण करणेची जबाबदारी संस्थेची होती. भाडेपट्टयाने जागा दिली असल्याने त्यावरील झोपडीधारकाची पात्रता निश्चित करावयाची झाल्यास त्याबाबत गृहनिर्माण विभागामार्फत आदेश होणे संयुक्तीक ठरेल.	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकर[illegible]व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
२०	४.४.१	**TDR वापरासाठी अधिमूल्य सुधारित न करणे** विकास योजनेत सार्वजनिक उद्देशांसाठी/कामांसाठी आरक्षित ठेवलेल्या जमिनीच्या भूखंडाच्या मालकाला ठराविक अटींच्या अधिन राहून चटईक्षेत्र निर्देशांक (FSI) च्या स्वरुपात हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) उपलब्ध करुन देता येतो. या मुळे जमिनीच्या मालकाला विकासहक्क प्रमाणपत्राच्या (DRC) स्वरुपात एफ.एस.आय. मिळू शकतो ज्याचा वापर मालक स्वतासाठी करु शकतो किंवा दुस-या व्यक्तिला हस्तांतरीत करु शकतो. शासनाने जून,१९६९ मध्ये वांद्रे, मुंबई येथील ४५१५ चौ.मी. जमीन मे. महाराष्ट्र थियेटर प्रा.लि. यांना भाडेपट्याने वाणिज्यिक उद्देशांसाठी ९९ वर्षाकरीता दिली होती. R&FD ची मान्यता मिळाल्यानंतर, नवीन धोरणावर आधारित अंतिम अधिमूल्य आणि तात्पुरते अधिमूल्य यातील फरक भाडेपट्टेदारांने प्रदान करण्याच्या अटींवर रु. ४२,२९३ इतके तात्पुरते अधिमूल्य म्हणजेच वर्ष १९६९ लागू असणा-या जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या @ ३ टक्के (रु. ३२७ प्रति चौ.मी.) आकारुन TDR चा वापर करण्यास परवानगी देणारा आदेश जिल्हाधिकारी यांनी पारीत केला (एप्रिल,२००४). सप्टेंबर,२०१० मध्ये	भाडेपट्टेदार मे.महाराष्ट्र थिएटर प्रा.लि. यांना शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलएनडी २६६७/७४२२०-एआय दि.१८/६/१९६९ अन्वये मौजे वांद्रे, ता.अंधेरी येथीन स.नं.३४१ ए मधील ४५१५ चौ.मी जमीन ९९ वर्षासाठी थिएटर बांधणेकरिता ५ % दराने भाडेपटटयाने मंजूर करण्यात आली . भाडेपट्टेदार यांनी केलेल्या विनंतीच्या अनुषंगाने शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.जमीन २६००/१३१६/प्र.क्र.२९२/ज-३ दि.२०/०३/२००२ अन्वये सदर भूखंडाच्या भाडेपट्टयाच्या किंमतीच्या (प्रस्तुत प्रकरणी प्रती चौ.मी. रु.३२७/- प्रमाणे येणा-या किंमतीवर भाडेपट्टा आकारणेत येतो) ३% दराने तात्पुरते अधिमुल्य आकारुन टी. डी. आर. वापरण्यास मंजूरी देण्यात आली . शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२६९८/ ७१८/ प्र.क्र.७५६४/ज-३ दि.२९/०९/२०१० अनुसार औद्योगिक/ वाणिज्यक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करण्यास परवानगी देताना जमीनीच्या प्रचलित बाजारभावाच्या किंमतीवर ५	सुधारीत अधिमूल्याची पूर्ण रक्कम वसूल करण्यात आल्याने याबाबत अभिप्राय नाहीत.

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकर[illegible]अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		TDR ला मान्यता/ संमती देताना जमिनीच्या बाजारमुल्यावर २.५ ते ५ टक्के दारांनी अधिमूल्य (TDR च्या उपयोजनावर आधारित) आकारण्यासाठी शासनाने सुधारित धोरण तयार केले होते. परंतु, आमच्या असे निर्दशनात आले की, शासनाच्या सुधारीत धोरणानुसार विभागाने अंतिम अधिमूल्य जे भाडेपट्टेदारांनी प्रदान करावयाचे अद्याप निश्चित केले नव्हते. वर्ष २००४ च्या शिघ्रसिध्दगणाकनुसार जमिनीचा दर रु.२१,५००/- प्रति चौ.मी. होता आणि त्यानुसार अंतिम अधिमूल्य रु. ४८.५३ लाख ठरत होते. अशा प्रकारे पट्टेदाराकडून रु.४८.११ लाख रक्कमेचे अधिमूल्य वसूल करावयाचे राहून गेले. हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिले असता जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी नमूद केले की, रु.४८.११ लाख अधिमूल्याच्या वसूलीसाठी पट्टेदाराला नोटीस निर्गमित करण्यात येईल. ज्या प्रकरणात तात्पुरते अधिमूल्य आकारवयाचे होते, अशा प्रकरणांचा आढावा विभागाने घेण्यासाठी आणि अंतिम अधिमूल्य आकारुन तफावतीची रक्कम वसूल करण्यासाठी आवश्यक कार्यवाही करण्याच्या सूचना शासनाने विभागात देण्यात याव्यात.	% दराने अधिमुल्य आकारण्यात येते. त्यानुसार जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी त्यांची यांचे पत्र क्र. सी/कार्या-३डी/कावि-४१६/११ जा. क्र. २४१, दि.२४/०१/२०१३ अन्वये प्रश्नांकीत जमिनीच्या प्रचलित बाजारभावाच्या म्हणजेच सन-२००४ रोजीच्या बाजारभावावर ५% दराने अधिमूल्य रक्कम रु.४८,५३,६२५/- आकारुन सुधारित अधिमुल्यापैकी त्यांनी यापूर्वी भरणा केलेली रक्कम रु. ४२,२९३/- वजा जाता उर्वरित रक्कम रु.४८,११,३३२/- भरणा करणेबाबतची नोटीस दिली. त्यानुसार भाडेपट्टेदार यांनी दि. ६/५/२०१३ रोजीचे धनाकर्षाद्वारे रक्कम रु.४८,११,३३२/- जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या कार्यालयात भरणा केली आहे. टीडीआर वापरण्यास मान्यता देताना आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र.जमीन-२६९८/७१८/प्र.क्र.७५६४/ज-३ दिनांक२९/९/२०१० अन्वये निश्चित केला आहे. ज्या प्रकरणात तात्पुरते अधिमूल्य आकारले होते, अशा प्रकरणात सदर शासन निर्णय, दिनांक २९/९/२०१०	

अ. क्र.	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि. . वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकर ा अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		निर्गमन परिषदेत ही शिफारस अतिरिक्त मुख्य सचिव यांनी स्विकारली.	अन्वये अधिमूल्य निश्चित करुन तात्पुरते अधिमूल्य आणि अंतिमत: निश्चित केलेले अधिमूल्य यांमधील तफावतीची रक्कम वसूल करण्याच्या सूचना जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर आणि जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांना शासन पत्र, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन २६१५/प्र.क्र.१०५/ज-३, दिनांक १६/२/२०१६ अन्वये देण्यात आलेल्या आहेत. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत कार्यवाही सुरू आहे. सदरचा लेखा आक्षेप कृपया खारीज करण्यात यावा.	

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
२१	४.४.२	**अधिमुल्याची (अनर्जित उत्पन्न) कमी आकारणी.** (i) वर्ष १९९१ मध्ये श्री. पी.के.पवार यांनी भाडेपट्टयाने जिल्हाधिकारी यांना कळविले की, मालवणी ता. बोरीवली येथील ४०४६८.५६ चौ.मी. (१० एकर) जमीन कृषि प्रयोजनासाठी ९९९ वर्षासाठी भाडेकराराने त्यांच्या पुर्वजांना देण्यात आली होती. या दाव्याच्या पृष्ठर्थ त्या व्यक्तिने १९ डिसेंबर,१९३६ रोजीच्या प्रांत अधिका-यांच्या (सध्याचे उपविभागीय अधिकारी) पत्राची छायांकित प्रत सादर केली आणि उपरोक्त जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी देण्यास विनंती केली. जिल्हाधिकारी यांनी त्या व्यक्तिची विनंती फेटाळली. ऑगस्ट,१९९२ मध्ये त्या व्यक्तिने हे प्रकरण महसूल मंत्र्याकडे सादर केले. मंत्र्यांनी ही विनंती फेब्रुवारी,१९९३ मध्ये स्विकारली. त्यानुसार फेब्रुवारी,२००४ मध्ये जिल्हाधिका-यांने त्या व्यक्तिला जमिनीच्या विकासासाठी परवानगी दिली. अभिलेख्यांच्या तपासणीतून असे निदर्शनात आले की, • जून,२००४ मध्ये पट्टेदार आणि जिल्हाधिकारी यांच्यात भाडेकारारनामा करण्यात आला अणि जिल्हाधिकारी यांनी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी रु.८.०९ कोटी ऐवजी रु.७.३१ कोटी अनर्जित उत्पन्न आकारले. सप्टेंबर,१९८३ च्या GR मध्ये तरतुद नसतानाही विकसित करावयाच्या जमिनीच्या किंमतीच्या खर्चात आणि जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी असणा-या सरंक्षण किंमतीत कपात झाल्यामुळे अनर्जित उत्पन्न कमी ठरविण्यात आले होते. आम्ही ही बाब लक्षात आणून दिली असता जिल्हाधिकारी, MSD, मुंबई यांनी नमूद केले की (ऑक्टोबर,२०१२), परिगणना अचूकपणे करण्यात आली होती. वर उल्लेख केल्याप्रमाणे सप्टेंबर,१९८३ च्या GR मध्ये तरतूद नसल्यामुळे जिल्हाधिका-याचे म्हणणे स्विकारहार्य नव्हते.	मा.मंत्री (महसूल) यांचे आदेश क्र.एस-३०/अपील-२६०२/प्र.क्र.१४९७/ज-३ दि.०७/११/२००३ नुसार जमीनीचा विकास करण्यासाठी श्री भिका बाळा पवार व इतर यांना काही अटी व शर्तीवर परवानगी दिली होती. त्यानुसार फेब्रुवारी,२००४ मध्ये जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी सदर जमिनीच्या विकासासाठी परवानगी दिली. प्रस्तुत प्रकरणांत भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांनी सन २०१२ मध्ये उपस्थित केलेल्या लेखा आक्षेपाबाबत भाडेपट्टेदार यांचे विकासक यांना जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी प्रकरणी शर्तभंग झाल्यामुळे नोटीस देऊन वेळोवेळी सुनावण्या दिल्या. त्यामध्ये विकासक यांना आक्षेपाधीन रक्कमा शासन जमा करण्यास कळविण्यात आले होते. भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांनी उपस्थित केलेल्या लेखा आक्षेपानुसार भाडेपट्टेदार यांचे विकासक मे.	अधिमूल्याच्या कमी आकारणीची रक्कम व हस्तांतरणे विकास हक्काच्या वापरापोटीची रक्कम वसूल करण्यात आली आहे. तथापि, विभागाचा ६०७०.२८ चौ.मी.जमीन अनधिकृत ताब्यात ठेवल्याबाबत उत्तर दिलेले नाही. सदर जमीन भाडेपट्टयावर मंजूर करण्याऐवजी परत घेण्यात यावी.

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		(ii) फेब्रुवारी,२००४ मध्ये जमिनीच्या विकासासाठी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून परवानगी मिळकताच पट्टेदारांनी ८ एप्रिल,२००४ रोजी मागणी केली की, अधिची जमीन ज्या अटी व शर्तींवर देण्यात आली होती त्याच अटी व शर्तींवर त्याच्या ताब्यात असलेली ६०७०.२८ चौ.मी. (१एकर २०गुंठे) अतिरिक्त जमीनही भाडेकरारावर देण्यात यावी. मे,२००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी रु.१.३५ कोटी अनर्जित उत्पन्न वसूल करुन अतिरिक्त जमीन पट्टेदाराला हस्तांतरीत केली. • पट्टेदारांनी त्याच्या ताब्यात असल्याचा दावा केलेल्या जमिनीची नोंद मालमत्ता पत्रकात नव्हती आणि स्वतंत्र CTS क्रमांक जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानंतर मे,२००६ मध्ये तयार करण्यात आला. ह्या वरुन असे स्पष्ट होते की, पट्टेधारकाने ही जमीन अनधिकृतपणे आपल्या ताब्यात ठेवली होती आणि ती माहिती जिल्हाधिकारी यांना यापूर्वीच देण्यात आली नव्हती. अशा सर्व परिस्थितीत MLR संहितेअंतर्गत शासनाने ती जमीन पुन्हा प्राप्त करणे आवश्यक होते. • वर्ष २००५ च्या प्रचलित सिध्दगणकानुसार रु.२.९२ कोटी अनर्जित उत्पन्न पट्टेदाराकडून आकारणीय होते. परिणामी, रु.१.५७ कोटी अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले गेले. वर्ष २००५ मधील दरांऐवजी वर्ष १९९८ मधील चुकीचे दर लागू केल्यामुळे किंमत कमी ठरविले गेली. याबाबतचे विभागाचे उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च, २०१३). (iii) उपरोक्त पट्टेदाराने जून, २००४ मध्ये मे. अमी कॉर्पोरेशन यांच्याशी जमिनीच्या विकासाबाबत करारनामा केला. विकासकाने, नोव्हेंबर,२००४, जून,२०५ अणि जून,२००६ मध्ये अनुक्रमे २२४४५.५ चौ.मी. ३७८४.३४ चौ.मी. आणि ३०५६.६० चौ.मी. TDR वापरण्याची परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांना विनंती केली. वर्ष,२००४,२००५, आणि २००६ मधील बाजारमुल्याऐवजी	अॅमी कॉर्पोरेशन यांनी सुनावणीचे कालावधीत दि.२०/०१/२०१५ रोजी १) अनर्जित उत्पन्नाची कमी भरलेली रक्कम रु.७८,०५,९४३/- + रु.२,३०,९२,१०९/- व हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) वापरापोटी रक्कम रु.३१,८६,२०४/- अशी एकूण रक्कम रु.३,४०,८४,२५६/- शासन जमा केली आहे. सर्व रक्कम शासन जमा झाल्याने सदरचा लेखा आक्षेप वगळण्याची विनंती करण्यात येत आहे.	

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		वर्ष १९९८ मधील जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार नोव्हेंबर,२००४ जुलै,२००५, आणि जून,२००६ मधील अनुक्रमे रु.१५.७१ लाख, रु.२.६५ लाख आणि २.१४ लाख अधिमूल्य आकारुन जिल्हाधिकारी यांनी परवानगी दिली. खालील तक्त्यात दर्शविल्याप्रमाणे रु.३१.८७ लाख अधिमूल्य कमी आकारले गेले.		

वर्ष	TDR चौ.मी. मध्ये	RR नुसार बाजार मूल्य/ चौ. मी.रु	वर्ष १९९८ बाजार मूल्य/ चौ. मी.रु	लागू कराव याचे अधिमूल्य (रकाना २X३) (रु. ला खात)	वर्ष १९९८ च्या दरानुसार आ कारलेले अधिमूल्य (रकाना २X४) (रु. ला खात)	कमी आ कारलेले अधिमूल्य (रकाना ५-६) (रु. ला खात)
१	२	३	४	५	६	७
२००४	२२४४५.१०	७०००	२८००	३९.२८	१५.७१	२३.५७
२००५	३७८४.३८	७६५०	२८००	७.२४	२.६५	४.५९
२००६	३०५६.६०	७६५०	२८००	५.८५	२.१४	३.७१
एकूण				५२.३७	२०.५०	३१.८७

आम्ही हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी, MSD, मुंबई यांनी नमूद केले (ऑक्टोंबर,२०१२) की, नोव्हेंबर,२००३ च्या आदेशात महसूल मंत्र्यांनी गणना करताना वर्ष १९९८ चे बाजारमूल्य विचारात घेण्याच्या सूचना दिल्या होत्या. त्यामुळे तेच बाजारमूल्य विचारात घेतले. तथापि, वर्ष २००४- २००६ मधील बाजारदर विचारात घेणे आवश्यक असल्यामुळे केलेली परिगणना चुकीची होती.

निर्गमन परिषदेत विभागाने नमूद केले की, हे प्रकरण तपशीलवार तपासून नंतर उत्तर सादर करण्यात येईल.

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि... वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व ...भप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
२२	४.४.३	**जिमखान्यात आयोजित केलेल्या कार्यक्रमांच्या अनुज्ञप्ति शुल्क वसूलीबाबत.** विविध जिमखान्यांना आणि क्रिडा संस्थांना, आकारणीय अनुज्ञप्ती शुल्क आकारुन त्यांचे सभागृह आणि मोकळी जागा लग्न समारंभ, प्रदर्शन, स्वागत समारंभ इत्यादीकरिता भाडेपट्टयावर देण्यास शासनाने परवानगी दिली. अशाप्रकारचे क्रिडेतर कार्यक्रम आयोजित करताना प्रत्येकवेळी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक होते. जिल्हाधिका-यांची पूर्वपरवानगी न घेता अशाप्रकारचे क्रिडेतर कार्यक्रम आयोजित केल्यास दुप्पट अनुज्ञप्ती शुल्क आकारणे आवश्यक होते. शासनाने, ऑगस्ट,१९७५ मध्ये चेंबूर गाव, ता. कुर्ला, मुंबई येथील १२,१८०.७ चौ.मी. जमीन चेंबूर जिमखान्याला भाडेपट्टयाने ३० वर्षासाठी दिली आणि रु.२०१ वार्षिक भाडेपट्टी ठरविण्यात आली आणि फेब्रुवारी,२००५ मध्ये ती सुधारुन रु.२,९८,५०१ करण्यात आली. अभिलेख्यांच्या चाचणी तपासणीत आमच्या असे लक्षात आले की, वर्ष १९९४ पासून जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय चेंबूर जिमखाना यांनी त्यांचे मैदान लग्न समारंभ/सामाजिक कार्यक्रमांसाठी भाडयाने देण्यास सुरुवात केली. जिमखान्यात होणा-या ध्वनीप्रदूषणाविरोधात आजूबाजूच्या रहिवाशांनी उच्च न्यायालयात खटला दाखल केला. उत्तरादाखल उच्च न्यायालयाने चेंबूर, जिमखान्याला आदेश दिला (जानेवारी १९९९) की, वर्षभरात क्लबने ३६ कार्यक्रमांपेक्षा जास्त कार्यक्रम	**मौजे. चेंबूर ता.कुर्ला येथील एस.एस.आय.३, प्लॉट नं.९८ ते १०६,१०८,११९ ते १२१ मधील १२१८०.७ चौ.मी. जमीन चेंबूर जिमखान्यास दि.०१/०८/१९४७ पासून प्रथम ७** वर्षासाठी **भाडेपट्टयाने मंजूर करण्यात आली होती. त्यानंतर शासन आदेश दि.९/८/१९४८ अन्वये सदर कालावधी** पुढील ७ **वर्षांपर्यंत म्हणजेच दि.३१/७/१९५४ पर्यंत वाढविण्यात आला व त्यानंतर वेळोवेळी अनुक्रमे दि.१/८/१९५४ ते ३१/७/१९६१, दि.१/८/१९६१ ते ३१/७/१९६८ व दि.१/८/१९६८ ते ३१/७/१९७५ या कालावधीपर्यंत मुदतवाढ देण्यात आली होती.** तसेच शासन ज्ञापन क्र.एलएनडी २६६८/१११३९/जी-८, दि.३०/९/१९७७ अन्वये दि.३१/७/१९७५ रोजी संपुष्टात आलेला कालावधी दि.०१/०८/१९७५ पासून पुढील ३०	लेखापरीक्षणामध्ये निदर्शनास आणल्यानंतर रु.१०.२० लाख भाडेपट्टेधारकाने जमा केले आहेत. यास्तव अधिक अभिप्राय नाहीत.

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षिप्त वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व [illegible]प्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		आयोजित करु नयेत आणि लग्नसराईच्या काळात महिन्याभरात सहापेक्षा जास्त कार्यक्रम आयोजित करुन नयेत. डिसेंबर, २००७ मध्ये, अशाप्रकारचे कार्यक्रम आयोजित करयासाठी पूर्व परवानगी न घेतल्याबात आणि आगाऊ अनुज्ञप्ती शुल्क प्रदान न केल्याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी नोटिस निर्गमित केली होती. परंतु, आजतागायत अनुज्ञप्ती शुल्क वसूल करण्यात आलेले नाही (ऑक्टोबर,२०१२). सर्व जिमखाने आणि क्लब यांच्या कामांवर नियंत्रण ठेवण्यासाठी कोणतेही कार्यतंत्र उपलब्ध नव्हते. तसेच पट्टेदाराने आयोजित केलेल्या सामाजिक कार्यक्रमांवर नियंत्रण ठेवण्यासाठी आणि आगाऊ प्रदान केलेल्या रकमेचा तपशील उपलब्ध होण्यासाठी विभागाने कोणतीही नोंदवही/अभिलेख तयान केले नव्हते. आम्ही हे निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले की, पट्टेदाराने आयोजित केलेल्या कार्यक्रमांचा तपशील मागविण्यात येईल आणि तो प्राप्त होताच पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.	वर्षापर्यंत वाढविण्यात आला. **तद्नंतर सदर जमिनीचा ३० वर्षाचा भाडेपट्टा कालावधी दि.३१/७/२००५ रोजी संपुष्टात** येत असल्याने **सदर भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण, महसूल व वन विभागाकडील शासन निर्णय क्रं.एलबीएल-२५०१/प्र.क्र.१७/ज-२, दि.२२/९/२००३** मधील धोरणानुसार करुन **भाडेपट्टयाचा कालावधी दि.१/८/२००५ पासून पुढील ३० वर्षाकरीता काही अटी/शर्तीवर** जिल्हाधिकारी यांचे दि.१७/२/२००५ च्या आदेशान्वये **वाढवून देण्यात आला होता.** भाडेपट्टयाच्या जागेवर दि.०१/०४/२००७ ते ३१/०३/२०१२ या कालावधीत आयोजित केलेल्या समारंभाकरीता भाडेपट्टेदार यांनी रक्कम रू.१०,२०,०००/- अनुज्ञप्ती फी जिल्हाधिकारी	

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि[illegible]वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व [illegible]भप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			कार्यालयात दि.१६/११/२०१२ रोजी जमा केली आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयात त्यांचे कार्यक्षेत्रातील जिमखाने व क्लब यांच्या कामावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी व पट्टेदारांनी आयोजित केलेल्या कार्यक्रमांवर नियंत्रण ठेवणेकामी नोंदवहया ठेवण्यात आल्या आहेत. तरी सदर स्पष्टीकरण मान्य करून परिच्छेद वगळण्यात यावा ही विनंती.	
२३	४.४.४	**भाडेपट्टी निश्चित न करणे** शासनाने सप्टेंबर, १९९९ मध्ये आंबोली ता. अंधेरी येथील १,७२० चौ.मी. जमीन 'मुक्ती' फाउंडेशनला ३० वर्षासाठी भाडेपट्टयावर रु.११,२९६.२७ प्रति वर्षी तात्पुरत्या भाडेपट्टीने दिली. सांस्कृतिक केंद्र बांधण्यासाठी भाडेपट्टा मालमत्तेचा वापर करावयाचा होता. नगर योजना आणि मूल्यांकन विभागाच्या मूल्यांकनावर आधारित अंतिम भाडेपट्टी ठरवायची होती. अभिलेख्यांच्या चाचणी तपासणीत आमच्या असे निदर्शनास आले की, अद्याप विभागाने अंतिम भाडेपट्टी ठरविली नसल्यामुळे आजतागायत पट्टेदार तात्पुरत्या दरानुसार भाडेपट्टी प्रदान करीत होता.	शासन ज्ञापन महसूल व वन विभाग क्र.एलआरएफ-२६९८/४९७/प्र.क्र.७६८८/ज-३ दि. २२/ ९/ १९९९ अन्वये भाडेपट्टेदार "मुक्ती अ स्मिता ठाकरे फाऊंडेशन" यांना मौजे आंबिवली, ता.अंधेरी स.नं.१४१ अ, येथील १७२० चौ.मी. जमीन सांस्कृतिक केंद्रासाठी मंजूर करण्यात आली आहे. सदर ज्ञापनामध्ये या भूखंडाचे दि.०१/०२/१९७६ चे ताप्तुरते मूल्यांकन रू.२००/-	भाडेपट्टयांचे अंतिम मूल्यांकन तात्पुरत्या भाडेपट्टयाच्या मूल्यांकनापेक्षा कमी असल्याने याबाबत अधिक अभिप्राय नाहीत.

BSG-01 1483-20+

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व भिप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
		आम्ही हे जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणून दिले असता जिल्हाधिकारी,MSD, मुंबई यांनी नमूद केले (ऑक्टोंबर २०१२) की, नगर योजना आणि मूल्यांकन विभाग यांच्याकडून मूल्यांकन प्राप्त होताच अंतिम भाडेपट्टी निश्चित करण्यात येईल. परंतु, वस्तुस्थिती अशी होती की, मागील १३ वर्षात अंतिम भाडेपट्टी निश्चित करण्यासाठी/ठरविण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आलेली नाही.	प्रती चौ.मी. मानून त्यानुसार जमिनीच्या होणाऱ्या एकूण किंमतीच्या २५% रक्कमेवर प्रचलित दराने शासन परिपत्रक क्र. १०९७/२२१४/ प्र.क्र. ९३/ज-१ दि. ०६/०८/१९९९ नुसार भूईभाडे आकारणेबाबत सूचना दिल्या होत्या. त्या अनुषंगाने सदर जमिनीचे दि.०१/०२/१९७६ चे तात्पुरते मूल्यांकन रू.२००/- प्रति चौ.मी. मानून त्यानुसार जमिनीची एकूण किंमत ३,४७,५७७.६० येते या रक्कमेच्या २५% रक्कमेवर १३% दराने भूईभाडयाची रक्कम रू. ११२९६.२७/- जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचेकडील पत्र दि.२९/०९/१९९९ अन्वये निश्चित केली आहे व त्याप्रमाणे वसूली करण्यात आलेली आहे. प्रस्तुत प्रकरणी सहाय्यक संचालक नगर रचना व मूल्य निर्धारण विभाग यांनी त्यांचे पत्र क्र . ससंनर/ मुल्यां/ आंबिवली/स. न. १४१अ/मुंबई उप/२७ दि.१३/२/२०१३ अन्वये सदर जमिनीचे मुल्यांकन केले आहे. त्यानुसार या	

अ. क्र	लेखा परिच्छेद	अनियमितता व इतर बाबी संक्षि वर्णन	सविस्तर स्पष्टीकरण व मप्राय.	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	२	३	४	५
			जमीनीचे सन-१९७६ या वर्षाचे मुल्यांकन रु. १५०/- प्रती चौ.मी. असल्याचे सहाय्यक संचालक नगर रचना व मूल्य निर्धारण विभाग यांनी जिल्हाधिकारी यांना कळविले आहे. सहाय्यक संचालक नगर रचना यांनी दि. ०१/०२/१९७६ रोजीचे या जमिनीचे कळविलेले अंतिम मुल्यांकन रू. १५०/-प्र.चौ.मी. हे शासन ज्ञापन दि.२२/०९/१९९९ मध्ये नमूद केलेल्या जमिनीचे तात्पुरते मूल्यांकन रू. २००/- प्र.चौ.मी. पेक्षा कमी असल्याने फरकाची रक्कम वसूल करणेचा प्रश्न येत नाही सदर स्पष्टीकरण मान्य करून परीच्छेद वगळणेत यावा ही विनंती.	

1.4 महालेखाकारांचे आक्षेप व विभागाचे स्पष्टीकरण जिल्हाधिकारी, पुणे. प्रकरण V

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	५.१.१	फेब्रुवारी १९८३ मध्ये पारीत केलेल्या शासकीय ठरावात असे नमुद केले होते की, शिक्षण विभागाने दिलेल्या शैक्षणिक संस्थाच, जमीन मिळविण्यासाठी आवेदन देऊ शकतात. तसेच, R&FD विभागाने खात्री करून घ्यावी की, इमारत उभी करण्यासाठी आवश्यक असणारा २५ % भांडवली खर्च आवेदकाकडे तात्काळ उपलब्ध आहे आणि उर्वरित ७५% भांडवली खर्च पुढील दोन वर्षात उपलब्ध करून दिला जाईल. भाडेकरारनाम्यानुसार पट्टेदाराने इमारतीचे बांधकाम दोन वर्षाच्या कालावधीत पुर्ण करणे आवश्यक होते. शासनाने मौजे जांबे, ता. मुळशी, पुणे येथील ४७,३०० चौ.मी. जमीन प्राथमिक शाळा/ माध्यमिक शाळा, वसतिगृह आणि महाविद्यालय इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर आणि ३२,००० चौ.मी. जमीन क्रिडामैदानासाठी भाडेपट्टयाने महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्टला ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी रू. १/- प्रतिवर्षी दराने दिली (ऑगस्ट २००९). • शैक्षणिक प्रकल्पाचा अंदाजित भांडवली खर्च रू. १३.४४ कोटी होता, परिणामी, २५% भांडवली खर्चासाठी पट्टेदाराकडे रू. ३.३६ कोटी असणे आवश्यक होते परंतु आवेदनपत्र देताना पट्टेदाराकडे रू. ८३.८७ लाख होते. यातुन असे दिसून येते की,	मौजे जांबे, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील जमीन सर्वे नंबर १४१ मधील ७ हे. ९३ आर क्षेत्र महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्ट जांबे या संस्थेस शैक्षणिक प्रयोजनासाठी महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट) नियम १९७१ मधील नियम ५, ६ अन्वये वाटप करण्यात आले होते. त्यापैकी प्राथमिक व माध्यमिक विदयालय, व वसतीगृहासाठी २७,३००.०० चौ. मी. महसूल मुक्त सारामाफीने कब्जेहक्काने व नियम ७ नुसार क्रिडांगणासाठी ३२,०००.०० चौ. मी. क्षेत्र नाममात्र रु. १/- वार्षिक भाडे आकारुन ३० वर्षासाठी तसेच महाविद्यालयासाठी २०,०००.०० चौ. मी. क्षेत्र असे एकुण ७ हे. ९३ आर क्षेत्र संस्थेस देण्याबाबत शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४०९/२०९८/प्र.क्र.पु. १०७२/ज-५ दिनांक २६/०८/२००९ अन्वये मान्यता देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमअ /सोआर/ २४/२००९, दि.२३/११/२००९ अन्वये सदर जागा संस्थेस काही अटी व शर्तीवर प्रदान करण्यात आली आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील वर नमुद आदेशानुसार सदर संस्थेने प्रदान केलेल्या जागेचा वापर जागा प्रदान केल्यापासून दिलेल्या प्रयोजनाकरीता केलेला नसलेबाबत निदर्शनास आल्याने त्यानुषंगाने सदर संस्थेस जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील नोटीस क्र. पमअ-१/कावि/ ८८८/२०१२, दिनांक ०२/०७/२०१२ नुसार खुलासा सादर करणेबाबत कळविणेत आले होते. त्यानुषंगाने महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्ट संस्थेने दिनांक १०/०७/२०१२ रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयास	शासन निर्णय माहे फेब्रवारी, १९८३ मधील बंधनकारक अटींची पूर्तता करीत नसताना न्यासास जमीन मंजूर केल्याविषयी उत्तरात काहीही नमूद केलेले नाही. याउपर कामाच्या पूर्णत्वाची स्थिती आणि त्याचा विनियोगाबाबत कळविलेले नाही. लोकलेखा समितीस सदर बाबी सादर करण्यात याव्यात.

		जमीन देताना ट्रस्टने अनिवार्य अटीची पुर्तता केली नव्हती. आणि त्यामुळे भाडेपट्टयाने जमीन मिळण्यास ट्रस्ट पात्र नव्हती तरीही, जमीन भाडेपट्टयावर देण्यात आली. • पट्टेदाराने बांधकाम पुर्ण केले होते असे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. अद्याप जमिनीचा वापर करण्यात आला नव्हता याची खात्री जिल्हाधिकारी यांनीही दिली (ऑगस्ट २०१२). तरीही जमीन परत घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही हाती घेण्यात आली नाही.	खुलासा सादर केलेला असुन, सदर खुलाश्यानूसार, १) महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्ट या संस्थेची नोंदणी ही सन १९७४ साली महाराष्ट्रात झालेली असून काही महिलांनी एकत्र येऊन संस्थेची उभारणी केली आहे. सदर संस्थेचे सामाजिक ध्येय, उद्दीष्ट हे महिलांचे व मुला-मुलींचे सबळीकरण करणे हे असून सदर संस्था मुळातच महिलांसाठी निर्माण केली आहे. २) संस्थेचे ध्येय व उदिष्टांचे पुर्तता करणेसाठी संस्थेचे विश्वस्त मंडळ देणगीच्या माध्यमातून निधी उभारण्याचे काम करीत आहे. आतापर्यंत जवळपास १ ते १.२५ कोटी रुपये निधी जमा करणेत आलेला आहे. यापुढेही निधी गोळा करणेचे काम संस्थेचे विश्वस्त मंडळ करत आहे. ३) संस्थेने जागा प्रदान आदेशातील अटी व शर्तीनुसार सनद प्राप्त करुन घेतली आहे. तसेच विषयांकित मिळकतीवर अकृषिक परवानगी मिळणे बाबत संस्थेने दिनांक ९/७/२०१२ रोजी प्रस्ताव सादर केला आहे. सदर जागेस अकृषिक परवानगी मिळालेनंतर जमीन संस्थेस ज्या प्रयोजनाकरीता प्रदान करणेत आलेली आहे. त्याच प्रयोजनाकरीता संस्था जागेचा वापर करणार आहे असे नमूद केले आहे. याबाबत शासनाकडे प्राप्त प्रस्तावाच्या अनुषंगाने शासन निर्णय क्र.एलएनडी/४८५७/१६९१४६-AI दिनांक २१/११/१९५७ मधील तरतूदीनुसार पूर्ण आकारणी करुन नेहमीच्या अटी व शर्तीवर बांधकामास दोन वर्षाची मुदतवाढ देण्याबाबत आवश्यक ती कार्यवाही करणेबाबत दि.२४ जून २०१४ नुसार जिल्हाधिकारी पुणे यांना कळविले होते. त्यानुसार शासन निर्णय क्रमांक एलएनडी/४८५७/१६९१४६-AI दिनांक २१/११/१९५७ मधील निदेश क्र.४ (डी) (II) मधील तरतूदीनुसार संस्थेस प्रदान	

			करण्यात आलेल्या ७९३००.०० चौ.मी. क्षेत्रावर १० पै. प्रति चौ.मी. दराने बिनशेती आकारणी रक्कम रु.७९३० च्या २० पट होणारी १,५८,६००/- एवढी रक्कम संस्थेने दिनांक २४/०७/२०१४ रोजी शासकीय कोषागार पुणे येथे चलनाने जमा करुन चलन सादर केलेले आहे. त्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश दिनांक ०८/०८/२०१४ अन्वये मौजे जांबे, ता.मुळशी, जि.पुणे येथील जमीन सर्व्हे नं.१४१ मधील ७९३००.०० चौ.मी. क्षेत्राकरीता महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्ट जांबे या संस्थेस जागा प्रदान आदेशातील नमूद अटी व शर्तीवर आदेशाच्या दिनांकापासून शासन मंजूर प्रयोजनासाठी बांधकामास दोन वर्षाची मुदतवाढ देणेत आलेली आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
२	५.१.२	जुलै १९९० मध्ये शासनाने मौजे गुणवडी, ता. बारामती, जि. पुणे येथील १०,००० चौ. मी. जमीन महाविद्यालय बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर आणि १०,००० चौ. मी. जमीन क्रिडांगणासाठी भाडेपट्टयावर १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी प्रतिवर्षी रु. एक इतक्या भाडेपट्टयाने विद्या प्रतिष्ठान बारामती यांना दिली होती. वर्ष २००५ मध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्ठात आला होता. संस्थेच्या सचिवांनी जिल्हाधिकारी यांना लिहिलेल्या (फेब्रुवारी २००९) पत्राव्दारे आमच्या असे लक्षात आले की, आवेदक संस्थेशी कोणताही भाडेकरारनामा जिल्हाधिकारी यांनी केलेला नव्हता. आमच्या असेही लक्षात आले की, वर्ष २००४ मध्ये शिक्षण विभागाकडून प्राथमिक शाळा चालविण्यासाठी संस्थेला मान्यता मिळालेली होती. परंतु जमीन महाविद्यालय बांधण्यासाठी देण्यात आली होती ज्यासाठी विभागाने मान्यता दिली नव्हती. जमीन ताब्यात मिळताना इमारत बांधण्यासाठी आवश्यक असणारा निधी उपलब्ध नसल्याचे संस्थेने मान्य केले होते (फेब्रुवारी २००९) अशा प्रकारे अनिवार्य अटींची पूर्तता न केल्यामुळे भाडेकराराने जमीन मिळण्यास संस्था पात्र नव्हती. तरीही, चुकीच्या पध्दतीने जमीन देण्यात आली होती. उत्तरादाखल जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले (ऑगस्ट २०१२) की, भाडेकरारनामा पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक कार्यवाही करण्यात येईल. पुढे असेही नमूद करण्यात आले की, संस्थेला नोटीसही निर्गमित करण्यात येईल. परंतु अनिवार्य अटींची पूर्तता न करता देण्यात आलेल्या जमिनीची कारणे सादर केली नाहीत. तरीही वस्तुस्थिती अशी होती की चुकीच्या पध्दतीने जमीन देण्यात आली होती.	शासन ज्ञापन क्र LND/३४९०/१५६/PK१७०/९०/ग-६ दि.१७/०७/१९९० अन्वये मौजे गुणवडी, ता.बारामती, जि.पुणे येथील ग. नं. ६६२/अ/१ मधील १ हेक्टर क्षेत्र विद्या प्रतिष्ठान, गुणवडी, ता. बारामती या संस्थेसाठी महाविद्यालयाच्या इमारतीसाठी कब्जे हक्काने व १ हे. क्षेत्र क्रिडांगणासाठी नाममात्र १/- रुपया भाडेपट्टयाने असे एकुण २ हे. क्षेत्र प्रदान करण्यात आलेले आहे. भाडेपट्टयाने दिलेल्या क्षेत्रास दि. २५/११/२००९ अन्वये ३० वर्षासाठी भाडेपट्टयाची मुदतवाढ दिलेली आहे. विद्या प्रतिष्ठान संस्था, बारामती यांचे सचिव व शासनाचे प्रतिनिधी म्हणून तहसिलदार बारामती यांचेमध्ये सदर दिलेल्या जागेच्या कब्जेहक्काच्या १ हे.क्षेत्राचा करारनामा दस्त क्र. ७५३६/२०१३ व भाडेपट्टयाचे १ हे. क्षेत्राचा करारनामा दस्त क्र. ७५३७/२०१३ दि.०८/०८/२०१३ रोजी निष्पादीत करण्यात आलेला आहे. सदर संस्थेला १ हे. जागा महाविद्यालयासाठी दिली होती. तथापी संस्थेने या जागेमध्ये इंग्रजी माध्यमाची प्राथमिक शाळा सुरु केली आहे. शासनाकडील पत्र क्र. जमीन ३४१३/६/प्रक्र८०/ज-५, दि. २१/१०/ २०१३ अन्वये सदर संस्थेने प्रस्तुत जागेचा वापर शैक्षणिक प्रयोजनासाठीच महाविद्यालयाऐवजी इंग्रजी माध्यमाची प्राथमिक शाळेसाठी केलेला असल्याने दंडाची रक्कम वसूल करण्याची आवश्यकता नसून सदर संस्थेचा शर्तभंग नियमानुकूल करण्यास मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दि.२९/१०/२०१३ अन्वये सदर शर्तभंग नियमानुकूल करण्याचा आदेश पारीत करण्यात आलेला आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	लेखापरिक्षणामध्ये निदर्शनास आल्यानंतर माहे ऑगस्ट, २०१३ मध्ये करारनामा करण्यात आला आणि इंग्रजी माध्यमाच्या प्राथमिक शाळेसाठी जमीन वापरण्यात आली. परंतु मूळ प्रश्न राहतो की, महाविद्यालयाच्या इमारतीसाठी प्रतिष्ठानला जमिनीचे वाटप केले असतांना शासन निर्णय माहे १९८३ अनुसार बंधनकारक अटींची पूर्तता केलेली नाही. याबाबत लोकलेखा समितीस वस्तुस्थिती सादर करण्यात यावी.

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
३	५.२.१	शासकीय ठरावानुसार (फेब्रुवारी १९६५) आणि जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार (सप्टेंबर १९६५) हडपसर येथील सर्व्हे क्र १६५/अ भुखंड क्र १३९ ते १४९ पुणे येथील १९,११७.८ चौ. मी जमीन रु १ प्रतिवर्ष इतक्या भाडेपटटीने भाडेपटटयावर साधना विद्यालयाचे क्रिडा मैदान म्हणुन वापरण्यास रयत शिक्षण संस्थेला देण्यात आली होती. आमच्या असे निदर्शनास आले की, जिल्हाधिकारी यांनी पटटेदाराशी कोणताही भाडेकरारनामा केलेला नव्हता तसेच शासकीय ठरावात भाडेपटटयाचा कालावधी नमुद करण्यात आला नव्हता, पटटेदाराच्या ताब्यात ही जमीन सतत ४७ वर्ष होती. उत्तरादाखल जिल्हाधिकारी यांनी नमुद केले (ऑगस्ट २०१२) की, पटटेदारांशी भाडेकरारनामा करणेत येईल आणि करारनाम्याचा कालावधी ठरावाच्या आदेशाकरीता शासनाशी संपर्क साधला जाईल अशा प्रकारे निदर्शनास आले की, कोणत्याही भाडेकराराशिवाय सातत्याने ४७ वर्ष जमीन संस्थेच्या ताब्यात होती.	शासन निर्णय क्र. एलआरएफ ३४६४/१३८८९ बी दिनांक २१/०२/१९६५ अन्वये व जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र. जीएनएस/३८३/१९६५ दिनांक २६/०७/१९६५ नुसार हडपसर जि.पुणे येथील सर्व्हे क्र १६५/अ भुखंड क्र १३९ ते १४९ येथील १९,११७.८ चौ. मी जमीन "रयत शिक्षण संस्था, सातारा" या संस्थेच्या साधना विदयालयास क्रिडांगणासाठी रु.१/- प्रतिवर्ष या नाममात्र भाडेपट्टयाने प्रदान केलेली आहे. शासनाकडील ज्ञापनात भाडेपट्टयाचा कालावधी नमूद केलेला नसल्याने विभागीय आयुक्त पुणे विभाग, पुणे यांनी पत्र क्र. मह-२/जमीन-पुणे/सीआर/६४७२ दिनांक १४/१२/२०१२ अन्वये अहवाल शासनास सादर केलेला आहे. याबाबत नियमानुसार तपासून उचित कार्यवाही करण्यात येत आहे.	उत्तरावरुन असे दिसून येते की, भाडेपट्टयाचा करार भाडेपट्टेधारकाशी अद्याप करावयाचा आहे आणि भाडेपट्टयाचा कालावधी-बाबत अद्याप निर्णय झालेला नाही. याबाबत लोकलेखा समितीस वस्तुस्थिती सादर करण्यात यावी.

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
४	५.२.२	फेब्रुवारी १९८३ मधील जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार सर्वे क्र १६५/अ (गाळा क्र १०३ ते १०९ आणि १३० ते १३४) हडपसर पुणे येथील ५४०१ चौ. मी. जमीन साधना मुलींच्या विद्यालयाला जोडुन क्रिडा मैदान म्हणुन वापरण्यासाठी रयत शिक्षण संस्था सातारा यांना पंधरा वर्षाच्या कालावधीसाठी रु ५१८.६० प्रति वर्ष इतक्या वार्षिक भाडेपटटीने देण्यात आली होती. आमच्या असे निदर्शनास आले की, वर्ष १९९८ मध्ये भाडेपटटयाचा कालावधी संपुष्टात आलेला असतानाही भाडेपटटा कालावधीचे नुतनीकरण करण्यासाठी किंवा जमीन पुन्हा परत मिळवण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही करणेत आली नव्हती वर्ष १९८३ मध्ये ही जमीन भाडेपटटयावर देतानाही जमीन करारनामा करण्यात आला होता हे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती.	महसूल व वन विभाग यांचेकडील ज्ञापन क्र IRF/३४७२/१०६४८५-G-६ दि १७/१०/१९७८ अन्वये व तद्नुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या कार्यालयाकडील आदेश दि १८/०२/१९८३ अन्वये "रयत शिक्षण संस्था, सातारा" या संस्थेच्या साधना मुलींचे विदयालय या शाळेच्या व इतर अनुषंगीक इमारतीसाठी १५ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने जमीन प्रदान करण्यात आलेली आहे. प्रकरणी समाविष्ट कागदपत्रे पाहता संस्थेने मुदतवाढ घेतलेली दिसत नसल्याने संस्थेस जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील नोटीस क्र. पमह/कावि/४३९४/२०१२ दिनांक ०५/१०/२०१२ नुसार नोटीस देऊन संस्थेचा खुलासा घेणेत आलेला आहे. प्रस्तुत नोटीशीच्या अनुषंगाने संस्थेने दिनांक ०८/१०/२०१२ रोजी खुलासा सादर करून भाडेपट्टा करार शासन नियमानुसार करून देण्याबाबत विनंती करून त्यानुसार आता पर्यंत असणारी भाडेपट्टा रक्कम संस्था भरणेस तयार असल्याचे कळविले आहे. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी विभागीय आयुक्त, पुणे यांच्यामार्फत शासनास अहवाल सादर केला आहे. याबाबत नियमानुसार तपासणी सुरु असून प्रकरणी अधिक माहिती जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्याकडून मागविण्यात आली आहे.	लेखापरिक्षणाच्यानंतर ४ वर्षांचा कालावधी झाला आहे. तथापि, भाडेपट्टे करार किंवा भाडेपट्टयाचा कालावधी वाढविण्यात आलेला नाही, अशी वस्तुस्थिती आहे.

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
५	५.३.१	शासनाने (ऑक्टोबर १९९६) दोन वर्षाच्या कालावधीत माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर ४,००० चौ. मी जमीन आणि क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ४,००० चौ. मी. जमीन १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी रु. एक इतक्या वार्षिक भाडेपट्टयावर भाडेपट्टयाने छत्रपती शिक्षण संस्थेला दिली होती. आमच्या असे निदर्शनास आलें की, अद्याप (सप्टेंबर २०१२) पट्टेदार संस्थेने शाळाइमारत बांधली नव्हती. एप्रिल २००४ मध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयाने कारणे दाखवा नोटीस निर्गमित केली होती. तसेच डिसेंबर २०११ मध्ये क्रिडामैदानासाठीच्या भाडेपट्टयाचा कालावधी संपुष्टात आला होता. पट्टेदाराने भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करण्याचा पर्याय स्वीकारला होता असे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती. जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती. हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले (ऑगस्ट २०१२) की, अटींच्या उल्लंघनांचे नियमन करणारा आणि भाडेकराराची मुदतवाढ करणारा प्रस्ताव शासनाकडे पुढील निर्देशाकरीता सादर करण्यात येईल. वस्तुस्थिती अशी होती की, MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत असलेल्या तरतुदींनुसार पट्टेदाराला निष्कासित करुन जमीन पुन्हा ताब्यात घेणे आवश्यक होते.	मौजे अंथूर्णे ता. इंदापूर जिल्हा पुणे येथिल जमिन गट नं ९३३ मधील ० हे ८० आर क्षेत्र श्री. छत्रपती शिक्षण संस्था भवानीनगर, ता. इंदापूर यांना शैक्षणिक प्रयोजनासाठी शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील ज्ञापन क्र. जमीन ३४९४-५५७/प्र.क्र.११२७/ज-५, दि ३१/१०/१९९६ अन्वये मंजूर करण्यात आले आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या कार्यालयाकडील आदेश दि १९/१२/१९९६ अन्वये सदर जागा सदर संस्थेस अटी व शर्तीवर प्रदान करण्यात आलेली आहे. • तहसिलदार इंदापूर यांचा अहवाल व दि. १२/१२/२०११ चा पंचनामा पाहता चेअरमन, श्री छत्रपती शिक्षण संस्था, भवानीनगर, ता. इंदापूर यांना शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील वरील नमूद आदेशानुसार प्रदान केलेल्या जागेचा वापर जागा प्रदान केल्यापासून २ वर्षामध्ये करणे आवश्यक होते. त्याचप्रमाणे सदर संस्थेने क्रिडांगणासाठी देणेत आलेल्या क्षेत्रास देखील मुढतवाढ घेणे आवश्यक होते. तथापी संस्थेने सदर ठिकाणी अद्याप पर्यंत सदर जागेचा वापर केलेला नाही व भाडेपट्टयाची मुदतवाढ घेतलेली नाही. • सदर संस्थेस वरीलप्रमाणे केलेल्या शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या कार्यालयाकडून दि.२५/०४/२०१२ अन्वये नोटीस देण्यात आलेली होती. सदर नोटीसीचे अनुषंगाने संस्थेने दि.०७/०५/२०१२ अन्वये खुलासा सादर करुन मौजे अंथुर्णे येथील गट नं.	भाडेपट्टेधारकास नोटीस दिल्यानंतर ४ वर्षांचा कालावधी झालेला आहे. परंतु सदर प्रकरणी कोणतीही प्रगती झालेली नाही. याबाबत लोकलेखा समितीस वस्तुस्थिती सादर करण्यात यावी.

			९३३ मधील २ एकर क्षेत्र श्री. छत्रपती शिक्षण संस्थेच्या नियोजित इमारत बांधकाम व क्रिडांगणासाठी कायमस्वरुपी वापरासाठी ठेवण्याची विनंती केलेली आहे. तसेच मुदत संपलेल्या तारखेपासून ३० वर्षे पर्यंत मुदतवाढ मिळण्याची विनंती केलेली आहे. याबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे याच्याकडून प्राप्त अहवाल नियमानुसार तपासून उचित कार्यवाही करण्यात येत आहे.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
६	५.३.२	मार्च २००५ मध्ये शासनाने मौजे कुणेनामा, तालुका मावळ पुणे येथील ३०,००० चौ.मी. जमीन प्राथमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर आणि भाडेपट्टयाने क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ३६,२०० चौ.मी. जमीन १५ वर्षासाठी रू. १/- प्रतिवर्षी भाडेपट्टी इतक्या दराने कासेंगाव शिक्षण संस्था, सांगली यांना दिली. दोन वर्षाच्या कालावधीत पट्टेदाराने इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करणे आवश्यक होते. आमच्या असे निदर्शनास आले की, • सहा वर्षाचा कालावधी उलटून गेल्यानंतरही शाळा इमारतीचे बाधकाम संस्थेने सुरूच केले नव्हते. • जिल्हाधिकारी कार्यालयाने नमुद केले (एप्रील २०१२) की, मे. २०१२ पर्यंत भूमी अभिलेख कार्यालय, मावळ यांच्याकडून जमिनीचे सीमांकन करण्यात आले नव्हते. परिणामी, सात वर्षाहून अधिक कालावधी उलटून सुध्दा	मौजे कुणेनामा, ता. मावळ, जि. पुणे येथील जमीन ग. नं. १४७/१ पै. मधील ७ हेक्टर क्षेत्र शैक्षणिक प्रयोजनासाठी कासेगाव एज्युकेशन सोसायटी कासेगाव ता. वाळवा जि. सांगली यांना प्रदान करण्यात आलेली आहे. सदर क्षेत्रापैकी ३ हेक्टर क्षेत्र प्राथमिक, माध्यमिक, व उच्च माध्यमिक शाळा यासाठी महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट) नियम १९७१ मधील नियम ५ व ६ अन्वये महसूल मुक्त व सारामाफीने कब्जेहक्काने तसेच उपरोक्त नियमातील ७ अन्वये ४ हेक्टर क्षेत्र क्रिडांगणासाठी रुपये १ वार्षिक भाडे आकारुन १५ वर्षाचे कालावधीसाठी संस्थेस देण्याबाबत शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४२००४/९७६/ प्र.क्र.पु. ४५५/ज-५ दि.२४/०३/२००५ अन्वये मान्यता देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमअ/ सीआर/०९/२००६, दि. ०७/०७/२००६ अन्वये सदर जागा कासेंगाव शिक्षण संस्था,	सक्षम प्राधिकाऱ्याने वाढीव कालावधी मंजूर केल्यानंतरही संस्था त्यांचे कार्य सुरु करु शकले नाही आणि जमीन ज्या हेतूकरीता वाटप केली होती. जिचा वापर होऊ शकलेला नाही. सदर वस्तुस्तिती जिल्हाधिकाऱ्यांना माहित आहे. सदर प्रकरणाची माहिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

		जमिनीचे वापर करण्यात आले नव्हते. हे निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी कार्यालयाने नमुद केले की, संस्थेने केलेल्या (मे. २०१२) विनंतीनुसार, जुलै मध्ये मुदतवाढीचा प्रस्ताव शासनाला सादर करण्यासाठी विभागीय आयुक्त यांना पाठविण्यात आला होता. तथापि, वस्तुस्थिती अशी होती की, ज्या कारणांसाठी जमीन दिली होती त्या कारणांसाठी जमिनीचा वापर करण्यात आला नव्हता.	सांगली संस्थेस अटी व शर्तीवर प्रदान करण्यात आली आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेशामधील अट क्र. ३ नुसार जागेचा वापर दोन वर्षाचे आत करणे बंधनकारक होते. याकामी तहसिलदार मावळ यांचा दिनांक २२/१२/२०११, रोजीचा अहवाल व मंडल अधिकारी, लोणावळा यांनी दि. २२/१२/२०११ रोजीचा पंचनामा पहाता संस्थेने अद्याप पर्यंत सदर जागेचा वापर दिलेल्या प्रयोजनाकरीता केलेला दिसून येत नाही. सदर जागा प्रदान केलेल्या आदेशातील अट क्र. ३ चा भंग झालेचे निदर्शनास आलेमुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाने नोटीस क्र. ५६७/२०१२, दिनांक २५/०४/२०१२ नुसार खुलासा सादर करणेबाबत कळविले असता सदर नोटीशीचे अनुषंगाने संस्थेने दिनांक १०/०५/२०१२ रोजी खुलासा सादर केलेला असून सदर खुलाश्यानुसार, सदर संस्थेने विषयांकीत मिळकतीमध्ये झाडे लावणेकामी ४५० खड्डे खणण्याचे काम केले आहे. पुणे जिल्हयातील मावळ तालुक्यात पावसाचे प्रमाण खुपच जास्त असून जमीन स.नं. १४७/१ ही मिळकत डोंगर माथ्यावरील असल्यामुळे तेथे सतत पाऊस पडतो आणि या कारणास्तव सदर ठिकाणी पावसाळयात बांधकाम करणे अडचणीचे आहे. तरी शैक्षणिक प्रयोजनाच्या इमारत बांधकामासाठी एक ते दीड वर्षाची मुदतवाढ मिळावी अशी सदर संस्थेने विनंती केली आहे. त्यानुषंगाने महाराष्ट्र शासन महसूल व वन विभाग यांचेकडील ज्ञापन क्र.जमीन ३४१३/प्र.क्र.४५५/पुनर्बांधणी.५७/ज-५ दि.३०/०८/२०१४ अन्वये दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे शासन निर्णय	

			क्र. एलएनडी ४८५७/१६९१४६-AII, दि.२१/११/१९५७ मधील निदेश क्र.४ (d) (१) मधील तरतूदीनुसार जमिनीच्या अकृषिक दराच्या २० पट रक्कम वसूल करुन सदर जागेवरील शैक्षणिक बांधकाम करण्याबाबत २ वर्षाची मुदतवाढ देण्याबाबत शासनाने निदेश दिले होते. त्यानुसार अर्जदार यांनी नमूद मिळकतीबाबत सदर गावाचा अकृषिक दर १० पै. इतका आहे. त्या दराने अकृषिक दराच्या २० पट होणारी रक्कम रु.१,४०,०००/- इतकी होत असून सदर रक्कम संस्थेने दि.१६/०९/२०१४ रोजी जमा केली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी दि.०९/१२/२०१४ च्या आदेशान्वये मंजुर प्रयोजनासाठी बांधकाम करण्यास संस्थेस २ वर्षाची मुदतवाढ दिली आहे. तथापि, जिल्हाधिकारी यांच्या अहवालानुसार संस्थेने सदर जागेवर अद्याप बांधकाम सुरु केले नसल्याचे आढळून आले आहे. ऊर्वरित मुदतवाढ कालावधीत संस्थेने बांधकाम सुरु न केल्यास नियमानुसार पुढील कार्यवाही करण्यात येईल. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
७	५.३.३	आक्टोबर १९८६ मध्ये, शासनाने मौजे करमोळी, तालुका मुळशी, पुणे येथील २०,२४२ चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्त्वावर कला आणि वाणिज्यिक महाविद्यालय बांधण्यासाठी आणि २०,२४१ चौ.मी. जमीन वापरण्यासाठी भाडेपट्टयाने रू. १/- प्रति वर्षी इतक्या भाडेपट्टीने १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना दिली. भाडेपट्टा अभिलेख्यांची पडताळणी केली असता खाली बाबी निदर्शनास आल्या. • २६ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही क्रिडामैदानासाठी भाडेकरारनामा करण्यात आला नव्हता. • वर्ष २००१ मध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला असतानाही भाडेकरार कालावधीचे नुतनीकरण करण्यात आल्याची नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती. • अटीचे उल्लंघन केल्या प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून नोटिस प्राप्त (ऑक्टोबर २०११) होताच पट्टेदाराने नमूद केले (नोव्हेंबर २०११) की, महाविद्यालयासाठी देण्यात आलेली जमीन आडवळणावर असल्यामुळे प्रस्तावित	मौजे करमोळी, ता. मुळशी, जि. पुणे येथील स. नं. ५६ मधील "पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ पुणे" या संस्थेस शैक्षणिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या ४०४८३.०० चौ. मी. क्षेत्रामध्ये व्होकेशनल ट्रेनिंग कोर्स चालू करणेकरीता जागा वापरात बदलासाठी परवानगी व क्रिडांगण क्षेत्रास मुदतवाढ मिळणेबाबत मानद सचिव, पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे दि.१६/०२/२०१० रोजी अर्ज केलेला आहे. विषयांकीत प्रकरणी तहसिलदार मुळशी यांनी पत्र क्र. जमिन/ कावि/ २८९/२०११, दि. २५/०२/२०११ नुसार अहवाल सादर केलेला आहे. सदर अहवालाचे अवलोकन करता विषयांकीत क्षेत्रास जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश क्र. पमअ/सीआर/-१५००/३, दि.१८/११/१९८६ नुसार कला व वाणिज्य महाविद्यालयाच्या इमारत बांधकामासाठी २०२४२ चौ. मी. क्षेत्र व क्रिडांगणासाठी २०२४१ चौ. मी. प्रदान करण्यात आलेली आहे. सदर आदेशामधील अट क्र. ४ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे जागेचा वापर २ वर्षाचे आत सुरु करणे आवश्यक आहे असे नमुद केलेले आहे. तथापी तहसिलदार मुळशी यांनी दिलेल्या अहवाल पाहता सदर ठिकाणी दि.७/०२/२०११ रोजी केलेल्या पंचनाम्यानुसार जागेवर अर्धवट स्वरुपात बांधकाम केलेले दिसून येत असून जागा प्रदान केलेल्या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर अद्याप सुरु केलेला दिसून येत नाही.	भाडे कराराची अंमलबजावणी न केल्याबाबत उत्तरात काही नमूद केलेले नाही. सदर मंडळाने जिल्हाधिकाऱ्यांना सदर जमिनीचा वापर कला व वाणिज्या महाविद्यालयाऐवजी व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्रासाठी, विद्यार्थ्यांना प्रस्तावित महाविद्यालयामुळे होणाऱ्या अडचणींच्या कारणास्तव बदलण्याबाबत विनंती केली आहे. सदर प्रकरणी व्यावसायिक प्रशिक्षण विद्यार्थ्यांच्या ऐवजी कला व वाणिज्य महाविद्यालयाच्या विद्यार्थ्यांना सदर ठिकाणाची जमिन कशी अडचणीचे आहे याबाबत

		महाविद्यालयापर्यंत पोहचण्यासाठी विद्यार्थ्यांना अडचणी येणार होत्या. तरीही, असे आढळून आले की, व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र सुरू करण्यासाठी पट्टेदाराने परवानगी मागितली होती. तसेच याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी केलेल्या पुढील कारवाईची नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नाव्हती.	त्यामुळे विषयांकीत जागा प्रदान आदेशामधील अट क्र. ४ चा संस्थेने भंग केल्याने सदरचे क्षेत्र शर्तभंगा अंतर्गत सरकार जमा का करण्यात येऊ नये या बाबत संस्थेस जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या पत्र क्र. पमअ-१/कावि/२०१०/२०११, दिनांक १५/१०/२०११ अन्वये नोटीस देण्यात आलेली आहे. त्यानुसार पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ पुणे संस्थेचे मानद सचिव यांनी दिनांक ११/११/२०११ अन्वये खुलासा सादर केलेला आहे. संस्थेच्या खुलांश्यानुसार मौजे करमोळी हे ठिकाण विद्यार्थी यांच्या जाणे-येणेचे दृष्टीने गैरसोयीचे असल्यामुळे महाविद्यालय मौजे पिरंगुट येथे सुरू केले असून पूर्वी करमोळी येथील जागेत व्यवसाय अभ्यासक्रम सुरू करणेत आला होता. परंतु सदर ठिकाणचे बांधकाम धोकादायक झालेने सदर अभ्यासक्रम संस्थेने पौड येथे स्थालांतरीत करून करमोळी येथे नवीन बांधकाम सुरू केले आहे. सदर संस्थेस प्रदान करणेत आलेले क्रिडांगणासाठीचे क्षेत्राबाबत जानेवारी २०११ पर्यंत प्रतिवर्षी नाममात्र १/- रू. भाडेपट्टयाची रक्कम भरलेली आहे. संस्थेने प्रदान केलेल्या जागेच्या वापराचा खुलासा, प्रयोजन बदलाबाबत व क्रिडांगणाकरीता प्रदान करणेत आलेल्या क्षेत्राच्या मुदतवाढीबाबत विनंती केलेली आहे. सदर खुलाश्याचे अनुषंगाने प्रयोजन बदलाबाबत व क्रिडांगण क्षेत्राचे मुदतवाढीबाबत वस्तुस्थितीचा अहवाल शासनास प्राप्त झाला होता. सदर प्रकरण दि.२१/०६/२०१२ च्या मंत्रालयीन आगीत नष्ट झाले असून प्रस्तावाची पुनर्बांधणी करुन घेवून नियमानुसार छाननी करुन उचित कार्यवाही करण्यात येईल.	लोकलेखा समितीस खुलासा सादर करण्यात यावा.

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
८	५.३.४	जून २००९ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी मौजे खडकी, ता. दौंड, जि. पुणे येथील १,००० चौ. मी. जमीन भोगवटा तत्त्वावर शाळेची इमारत बांधण्यासाठी आणि १४,००० चौ. मी. जमीन क्रिडामैदानासाठी १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी रु. एक प्रति वर्षी इतक्या भाडेपट्टयाने भाडेपट्टयावर पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना दिली होती. जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशातील अटी व शर्तीनुसार, पट्टेदाराने अटी व शर्ती मान्य असल्याचे कळविल्यानंतर तीन महिन्यांच्या कालावधीत भाडेकरारनामा करणे आवश्यक होते. तसेच, अर्टीचे उल्लंघन झाल्यास शासन जमीन पुन्हा आपल्या ताब्यात घेईल असे अर्टीमध्ये नमूद केलेले असले तरीही बांधकाम पूर्ण करण्याचा आणि विनिर्दीष्ट काम सुरु करण्याचा कालावधी याबाबत जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशात कोणतेही भाष्य केलेले नव्हते. आमच्या असे निदर्शनास आले की, तीन वर्ष उलटून गेली तरीही जमीन विनावापर पडून होती. तसेच अद्याप भाडेकरारनामा करण्यात आला नव्हता. शाळेचे कामकाज सुरु करण्यासाठी वेळापत्रक विनिर्दिष्ट केलेले नसल्यामुळे जमीन पुन्हा ताब्यात घेणे शासनास शक्य नव्हते. अशाप्रकारे अटींच्या उल्लंघनाच्या प्रकरणात जमीन परत घेण्याबाबतच्या संहितेच्या तरतूदी प्रभावहीन ठरल्या.	विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग पुणे यांचेकडील ज्ञापन क्र.मह-२/जमीन-पुणे/ सीआर/५६०९, दि.२५/५ /२००९ अन्वये पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ यांना मौजे खडकी, ता. दौंड येथील ग.नं.९६८/२२ मधील ३ एकर ३० आर जमिनीपैकी १०००.०० चौ. मी. शाळेच्या इमारतीचे बांधकामासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट) नियम, १९७१ मधील तरतूदीनुसार कब्जेहक्काने व उर्वरित १४०००.० चौ. मी. क्षेत्र क्रिडांगणासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट) नियम, १९७१ मधील नियम ७ अन्वये प्रति वर्षी नाममात्र रु.१/- भाडे आकारुन १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाने, शासन निर्णय क्र. एलआरएफ १०८३/७११३४/प्र.क्र.३४७८/ग-६, दि.८/०२/ १९८३ मधील तरतुदीनुसार पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना शैक्षणिक प्रयोजनासाठी नेहमीच्या अटीवर प्रदान करण्यात आलेली आहे. सदर संस्थेने दिलेल्या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर केला नाही व करारनामा केला नाही म्हणून केलेल्या शर्तभंगाबाबत त्यास नोटीस देण्यात आलेली होती. त्यावर संस्थेने दि.१७/१२/२०१२ रोजीचे पत्राने खुलासा देऊन झालेला शर्तभंग नियमित करुन या ठिकाणी बांधकाम करण्यास मुदतवाढ मिळण्याची विनंती केलेली होती. त्याअनुषंगाने शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४१३/५६०९/प्रक्रपु.६८/ज-५, दि.०३/१०/२०१३ अन्वये सदर संस्थेस शासन निर्णय क्र. एलएनडी ४८५७/१६९१४६-AII, दिनांक २१/११/१९५७ मधील निदेश क्र. ४ (d) (१) मधील तरतुदीनुसार जमिनीच्या अकृषिक दराच्या २० पट रक्कम	भाडेपट्टेधारकांशी भाडे करार करण्यासंबंधी उत्तरात नमूद केलेले नाही. सदर जमीन वापरात आहे किंवा नाही याबाबत उत्तरात सुस्पष्टता नाही. लोकलेखा समितीसमोर सद्य:स्थितीबाबत खुलासा करण्यात यावा.

			वसूल करुन सदर जागेवरील शैक्षणिक बांधकाम करण्याबाबत दोन वर्षाची मुदतवाढ देण्यास मान्यता दिलेली आहे. त्यानुसार या गावाचा अकृषिक दर ५ पैसे प्रति चौ.मी. या दराने १५,००० चौ.मी. क्षेत्रासाठी आकारणीच्या २० पट होणारी रक्कम रुपये १५,०००/- दि. १७/१०/२०१३ रोजी जमा केलेली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र. पमअ/सीआर/२३/१३, दि.२२/१०/२०१३ अन्वये सदर संस्थेस बांधकाम करण्याकामी दोन वर्षाची मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे.त्यानुसार संस्थेने शैक्षणिक प्रयोजनासाठी इमारतीचे बांधकाम केले असून क्रिडांगणासाठी सपाटीकरण केले आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

BSEPD 1483--22+

<table>
<tr><th>अ.क्र.</th><th>परिच्छेद क्रमांक</th><th colspan="8">उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल</th><th>स्पष्टीकरण</th><th>महालेखापालाचे अभिप्राय</th></tr>
<tr><td rowspan="2">९</td><td rowspan="2">५.३.५</td><td colspan="8">विभागाने सादर केलेल्या माहितीतून असे दिसून आले की, खाली दर्शविलेल्या तीनही प्रकरणामध्ये शैक्षणिक कार्यासाठी दिलेली जमीन ९ ते २२ वर्षाच्या कालावधीकरीता विनावापर पडून होत्या. तरीही, अटी भंगाकरीता शासनाने त्या जमीनी पुन्हा आपल्या ताब्यात घेतल्या नाहीत.</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">लेखा परिक्षणामध्ये निदर्शनास आणल्यानंतर सदर प्रकरण शासनाकडे आवश्यक कार्यवाहीसाठी सादर करण्यात आले. तथापि शासन निर्णय माहे १९९३ मधील भाडेपट्टेधारकाच्या पात्रतेसंबंधी तपासणी करण्याच्या अटींची पूर्तता केली आहे किंवा कसे याबाबत उत्तरात नमूद केलेले नाही. याबाबत लोकलेखा समितीस खुलासा करण्यात यावा.</td></tr>
<tr><td></td><td>अ. क्र.</td><td>भाडेपट्टेदाराचे नांव</td><td>मंजूर दिनांक /उद्देश</td><td>चौ.मी. मध्ये क्षेत्र</td><td></td><td>भाडेपट्टयाची सद्य:स्थिती</td><td>जमीनीची सद्य:स्थिती</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>शाळा (भोगवटा हक्क तत्वावर)</td><td>क्रिडांगण (भाडेपट्टा तत्वावर)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>१</td><td>नागेश्वर विद्यालय नाझरे ता. पुरंदर</td><td>डिसेंबर २००३ शाळा</td><td>३१०.७३</td><td>८६०.२६ १५ वर्षा करीता</td><td>संपलेला नाही</td><td>मागील नऊ वर्षापासून रिक्त</td><td>१) मौजे नाझरे क.प. ता. पुरंदर जि. पुणे येथील नागेश्वर विद्यालयास १५ वर्षाकरीता भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आलेल्या जमीनीबाबत संस्थेने केलेल्या शर्तभंगा बाबत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी दि.१६/११/२०१५ रोजी विभागीय आयुक्त, पुणे यांना अहवाल सादर केला आहे. शासनास सदर प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर उचित कार्यवाही</td><td></td></tr>
</table>

									करण्यात येईल.	
		२	भारती विद्यापीठ वेळू, ता. भोर	ऑगस्ट १९९० शाळा	१२०००.००	८००० १५ वर्षाकरीता	डिसेंबर २००५ मध्ये संपला	मागील २२ वर्षापासून रिक्त	२) मौजे वेळू ता. भोर जि. पुणे येथील भारती विद्यापीठास प्रदान करणेत आलेल्या जमीनीबाबत संस्थेने केलेल्या शर्तभंगाबाबतचा जिल्हाधिकारी, पुणे यांचा अहवाल विभागीय आयुक्तामार्फत शासनास प्राप्त झाला असून सदर प्रस्ताव शासन स्तरावर निर्णयासाठी विचाराधीन आहे.	
		३	दादा जाधवराव ट्रस्ट	नोव्हेंबर २००३ शाळा	२०००.००	६००० १५ वर्षाकरीता	संपलेला नाही	मागील नऊ वर्षापासून रिक्त	३) मौजे दिवे ता. पुरंदर जि. पुणे येथील दादा जाधवराव चॅरिटेबल ट्रस्ट या संथेला १५ वर्षाकरीता भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आलेल्या जमीनीबाबत संस्थेने केलेल्या शर्तभंगाबाबतचा अहवाल शासनास प्राप्त झालेला आहे. सदर प्रकरण नियमानुसार तपासून कार्यवाही करण्यात येत आहे.	
			एकुण		१४,३१०.७३	१४,८६०.००				
		लेखापरीक्षणात प्रकरणे पडताळून पाहिल्यावर असे निदर्शनास आले की, फेब्रुवारी १९८३ मधील शासकीय ठरावात विहीत केलेल्या अटींची (जसे, संस्थेची नोंदणी								

		आणि शिक्षण विभागाची मान्यता, तांत्रिक पात्रता, आर्थिक बळ आणि प्रकल्प अहवाल ज्या शैक्षणिक उद्देशासाठी जमीन देण्याकरीता आवश्यक होत्या.) पूर्तता झाली होती असे दर्शविणारी नोंद कोणत्याही प्रकरणातील अभिलेख्यांत कोठेही आढळली नाही.		

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१०	५.४.१	शासनाने (ऑगस्ट १९७४) तळेगाव दाभाडे, तालुका मावळ येथील ३६,७०० चौ.मी. (नऊ एकर आणि सात गुंठे) जमीन तरणतलाव आणि प्रेक्षागार बांधण्यासाठी बालमोहन विद्यामंदीर यांना सुरूवातीला १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी रू. १/- प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टयावर भाडेकरारावर दिली होती. प्रकरणी तपासणी केली असता, तलाठी, मावळ यांच्या पंचनामा अहवालातून (जुलै २०१२) असे आमच्या लक्षात आले की, वर्ष १९७४ मध्ये देण्यात आलेली जमीन फुटबॉल आणि कवायतीसाठी वापरात होती आणि जमीन ताब्यात दिल्यानंतर ३८ वर्षे उलटून गेली तरी तरणतलाव आणि प्रेक्षागार बांधण्यात आले नव्हते. अटीचे उल्लंघन झाल्यामुळे जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याऐवजी जिल्हाधिकाऱ्यांनी वर्ष १९८९ आणि वर्ष २००४ मध्ये भाडेपट्टयाचे दोनदा नुतनीकरण केले ही बाब आश्चर्यजनक होती. आम्ही हे निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी पुणे यांनी नमुद केले की, तहसिलदार, मावळ यांच्याकडून अहवाल प्राप्त होताच कार्यवाही करण्यात येईल.	मौजे तळेगाव दाभाडे येथील जमिन स.नं.२६ अ (जुना) (पै) व स.नं. ७५० मधील एकूण क्षेत्र ९ एकर ७ गुंठे जमिन स्विमिंग पूल व स्टेडियम प्रयोजनासाठी बाल मोहन विद्या मंदिर ट्रस्ट मुंबई या संस्थेस शासन ज्ञापन क्र. LRF/३४७२/१५१००-B, दिनांक ९ ऑगस्ट १९७४ नुसार भाडेपट्टयाने दिलेली आहे. तद्नंतर सदर जमिनीच्या भाडेपट्टयास शासन ज्ञापन क्र. जमीन/३४९५/व्हीआयपी/९३४/प्रक्रपु.१२९७/ज-५, दिनांक २१/०६/१९९७ अन्वये सन १९८९ ते २००४ या १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाची मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. तदनंतर शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४०४/४६३/प्रक्रपु.४२४/ज-५, दिनांक २४/०८/२००४ नुसार पुनश्च: १५ वर्षे करीता भाडेपट्टयास मुदतवाढ (२००४ ते २०१९) देण्यात आली आहे. तथापि, संस्थेने उपरोक्त आदेशामध्ये दिलेल्या मंजूर प्रयोजनासाठी (स्विमिंग पुल व स्टेडीयमचे बांधकाम) जमिनीचा अद्याप वापर सुरु केला नसल्याचे दिसून आले आहे. प्रस्तुत प्रकरणी संस्थेस सन २०१९ पर्यंत भाडेपट्टा मुदतवाढ दिली असली तरी अद्याप संस्थेने स्विमिंग पुल व स्टेडीयमचे बांधकाम केल्याचे दिसून येत नसल्यामुळे संस्थेस नोटीस देण्यात आली होती. त्यावर संस्थेने केलेल्या खुलाश्यासह जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी याबाबत विभागीय आयुक्त, पुणे यांना प्रस्ताव सादर केला आहे. सदर प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर नियमानुसार उचित कार्यवाही करण्यात येईल.	माहे जून, १९९७ आणि ऑगस्ट, २००४ च्या ज्ञापनाव्दारे शासनाने भाडेपट्टयाचा कालावधी २०१९ पर्यंत वाढवून दिलेला आहे. तथापि कालावधी वाढविण्याबाबत भाडेपट्टेधारकाने भाडेपट्टयांच्या अटींची पूर्तता केली किंवा कसे याबाबत उत्तरात काहीही नमूद केलेले नाही. सदर बाब लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

अ.क्र	परि.क्र.	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
११	५.४.२	मालमत्ता पत्रकानुसार, शाळा इमारत वसतिगृह आणि क्रिडा मैदान बांधण्यासाठी मे १९६९ मधील जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाव्दारे ४ हे.९९ आर (सर्व्हे क्र.१४२८) जमीन शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा, ता. इंदापूर, जि. पुणे यांना दिली होती. जमिनीचा काही भाग भोगवटा हक्क तत्त्वावर आणि काही भाग रु. एक दराने भाडेपट्टयावर देण्यात आला होता. मंडळ अधिकारी, बावडा यांच्या पंचनामा अहवालातून (डिसेंबर २०११) आमच्या असे निदर्शनास आले की, जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय वर्ष २००२ पासून शाळा चालविण्याव्यतिरिक्त मंडळाने त्याच जमिनीवर १५ दुकाने बांधून ती भाडेपट्टयाने देण्यात आली. परिणामी, ज्या अटींवर भाडेकरार करण्यात आला होता त्यांचे उल्लंघन झाले होते. अटींचे उल्लंघन १० वर्षांपूर्वी होऊनही MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत विहीत केलेली कार्यवाही पट्टेदाराविरुध्द सुरु करण्यात आली नव्हती. उत्तरादाखल जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले (ऑगस्ट २०१२) की, उल्लंघन केल्याबाबत दंडात्मक कार्यवाही करण्याच्या दृष्टीने संस्थेला नोटीस निर्गमित करण्यात आली होती.	• मौजे बावडा, ता. इंदापूर, येथील स. नं. ७१५ (नवीन ग. नं. १५२८) मधील क्षेत्र १२ एकर १३ गुंठे जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या आदेश क्र. LND/SR/III/१९०/१९६७, दि.०६/०८/१९६८ अन्वये "शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा" यांना शाळेची इमारत, होस्टेल, स्टाफ क्वॉर्टर्स व क्रिडांगण या शैक्षणिक प्रयोजनासाठी रु. १/- इतकी नाममात्र रक्कम ग्रामपंचायतीस देण्याचे अटीवर मंजूर करण्यात आले होते. • जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या अहवालानुसार संस्थेने शैक्षणिक वापरासाठी दिलेल्या जागेमध्ये विना परवाना वापरात बदल करुन वाणिज्य गाळे बांधलेले आहेत. त्यामुळे शर्तभंग केलेला असल्याबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी कळविलेले आहे. • संस्थेने केलेल्या शर्तभंगाबाबत संस्थेस जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून क्र. पमअ/कावी/ ६४६/२०१२ दि २९/०८/२०१२ अन्वये नोटीस देण्यात आली होती. सदर नोटीसीचे अनुषंगाने संस्थेने खुलासा सादर केला आहे की, संस्थेने शैक्षणिक वापरासाठी दिलेल्या जागेमध्ये २.५ आर क्षेत्रामध्ये वाणिज्य गाळे बांधलेले आहेत. तथापी सदर कामी अटी व शर्तींचा भंग केला असला तरी शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार सदर १५ टक्के वाणिज्य वापर नियमित करण्याकामी परवानगी मिळण्याची विनंती केलेली आहे. त्याकामी नियमानुसार दंड भरण्याबाबत संस्थेने तयारी दर्शविलेली आहे. त्यानुसार शासन निर्णयामधील	मंडळाने शर्तींचा भंग झाल्याचे मान्य केले असले तरी याबाबत अंतिम निर्णय व्हावयाचा आहे. सदर प्रकरणाची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

			तरतुदीनुसार अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ एकुण क्षेत्राच्या १५% क्षेत्रावर संस्थेने केलेल्या वाणिज्यीक गाळयांचे बांधकाम नियमित करण्याबाबत विभागीय आयुक्त, पुणे यांनी पाठविलेला प्रस्ताव शासनास प्राप्त झाला आहे. त्यावर नियमानुसार तपासून कार्यवाही करण्यात येईल.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्र.	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१२	५.५.१	जिल्हाधिकारी (नोव्हेंबर १९६६) यांनी पर्वती गांव, तालुका पुणेशहर येथिल १५ भूखंड ९९ वर्षासाठी भाडेपट्टयावर श्री. सहकारी को- ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि. यांना दिले. अभिलेख्यांची पडताळणी केली असता, मंडळ अधिकारी, पुणे शहर यांच्या पंचनामा अहवालावरुन (ऑगस्ट २०१२) असे निदर्शनास आले की, एक सदस्याने त्याचा भुखंड(क्र. २३६) बांधलेल्या परिसरासह जिल्हाधिकारी यांची पुर्वपरवानगी न घेता दुस-या व्यक्तीला हस्तांतरीत केला. भूखंड कधी हस्तांतरीत केला याची नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती. आम्ही हे निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी यांनी नमूद (सप्टेंबर२०१२) केले की, भूखंडाच्या हस्तांतरणाबाबत तहसिलदार, पुणेशहर यांच्याकडून तपशिलवार चौकशी करण्यात येईल आणि त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल.	प्रस्तुत प्रकरणी तहसिलदार पुणे शहर यांच्या मार्फत चौकशी करण्यात आली असून सदर संस्थेमधील प्लॉट क्र. २३६ हा मुळ सभासद श्री. अरुण शंकर रिसबुड यांना प्रदान करण्यात आलेला होता. परंतु श्री. अरुण रिसबुड यांना सदरचा प्लॉट विनापरवानगी श्री. शिरीष साबडे यांना हस्तांतरीत केलेला आहे. सदर हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने श्री. शिरीष साबडे यांना नोटीस देवून खुलासा मागविण्यात आला होता. सदर खुलाश्यामध्ये त्यांनी ते शासन नियमानुसार हस्तांतरण शुल्काची रक्कम भरणेस तयार असले बाबत नमुद केले होते. त्यानुसार शासन निर्णय क्र. एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दिनांक २५/५/२००७ नुसार बांधकाम केलेल्या क्षेत्रावर १६० रु. प्रति चौरस फुटास या दराने आकारणी केली आहे. तर शासन निर्णय क्र. एलएनडी ४८५७/१६९१४६-AII, दि.२१/११/१९५७ नुसार खुल्या जागेवर चालु बाजारभावाच्या ७५ टक्के नजराणा रक्कम आकारण्यात आली आहे. त्यानुसार श्री शिरीष साबडे यांच्या कडुन बांधकाम क्षेत्रावरील आकारणी बाबत रक्कम रु. १,३१,२७२/- व मोकळया क्षेत्रावरील आकारणी बाबत रक्कम रु. १७,२४,५३६/- अशी अनधिकृत हस्तांतरणाची एकुण रक्कम रु. १८,५५,८०८/- वसुल करण्यात आली आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	अहवालातील परिच्छेद २.५.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मध्ये भाडेपट्टे शर्तीचा भंग नियमित करण्याकरीता कोणतीही स्पष्ट तरतूद नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ५३ अनुसार जमीन परत घेण्यात यावी.

अ.क्र.	परिच्छेद क्र.	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१३	५.५.२	मे १९६९ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी पर्वती गांव, तालुका पुणेशहर येथिल २१ भुखंड ९९ वर्षासाठी भाडेपट्टयावर श्री. अभिनव को- ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड यांना दिले होते. मंडळ अधिकारी पुणे यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाला कळविले की, जिल्हाधिका-यांच्या पूर्वसंमतीशिवाय दोन सदस्यांनी दोन भूखंड दोन व्यक्तींना हस्तांतरीत केले होते. हे भुखंड कधी हस्तांतरीत करण्यात आले याची माहिती अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती आम्ही हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिले असता, जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले (सप्टेंबर२०१२) की, तहसिलदार, पुणे शहर यांच्याकडे भूखंडाच्या हस्तांतरणाबाबत तपशिलवार चौकशी करण्यात येईल आणि त्याप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल.	प्रस्तुत प्रकरणी अनधिकृत हस्तांतरण केलेले श्री. रावसाहेब विष्णु जाधव व श्री लालचंद हेमराज नहार यांना जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या कार्यालयाकडील दि.७/२/२०१३ च्या पत्रान्वये नोटीस देवून खुलासा मागविण्यात आला होता. त्यानुसार सादर केलेल्या खुलाशामध्ये शासन नियमानुसार अनधिकृत हस्तांतरणाची रक्कम भरणेस तयार असले बाबत नमुद केले होते. सदर प्रकरणी श्री रावसाहेब विष्णू जाधव यांना अनधिकृत हस्तांतरणाची रक्कम रु. १६,२४,२२४/- शासकीय कोषागारात जमा करणेबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी श्री.जाधव व श्री.नहार यांना कळविले होते, त्यानुसार शासन निर्णय क्र.एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दि.२५/०५/२००७ नुसार बांधकाम केलेल्या क्षेत्रावर रुपये १६०/- प्रति चौ.फुट या दराने आकारणी केली आहे. तर खुल्या जागेवर शासन निर्णय क्र. एलएनडी ४८५७/१६९१४६-AII, दि.२१/११/१९५७ नुसार चालू बाजारभावाच्या ७५ टक्के नजराणा रक्कम आकारण्यात येऊन वसूल करण्यात आली आहे. तसेच श्री. लालचंद नहार यांच्याकडून बांधकाम क्षेत्रावरील आकारणीबाबत रक्कम रु.१,१९,३०६/- व मोकळया क्षेत्रावरील आकारणीबाबत रक्कम रु.१७,३१,०८१/- अशी अनधिकृत	अहवालातील परिच्छेद २.५.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मध्ये भाडे शर्तीचा भंग नियमित करण्याकरीता कोणतीही स्पष्ट तरतूद नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ५३ अनुसार जमीन परत घेण्यात यावी.

			हस्तांतरणाची एकूण रक्कम रु.१८,५०,३८७/- वसूल करण्यात आलेली आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

BSE¤E0 1483--23+

अ.क्र	परि.क्र	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१४	५.६.१	फेब्रुवारी १९६९ मधील R&FD विभागाच्या ठरावावर आधारीत एप्रिल १९६९ मध्ये जिल्हाधिकारी पुणे यांनी आदेश निर्गमित करुन जमीनीचा ताबा घेतलेल्या दिवसापासुन १० वर्षाच्या कालावधीत डेअरी फार्म करीता रु ३५०० वार्षिक भाडेपटटी तसेच ठराविक अटी व शर्ती पुर्ण करण्याच्या अटीवर कात्रज धनकवडी तालुका हवेली येथील २० एकर शासकीय जमीन भाडेपटटयावर दी महाराष्ट्र राज्य मिल्क सहकारी संघ लि. पुणे यांना दिली. उपरोक्त आदेशात असे नमुद करण्यात आले होते की, भाडेपटटयाचा कालावधी संपल्यानंतर जर संघ जमीन खरेदी करण्याच्या परिस्थतीत नसल्यास प्रचलित बाजार मुल्याच्या पाच टक्के दराने पुर्ण भाडेपटटी वसुल करण्यात यावी. संमती आदेशानुसार भाडेपटटा धारकास हक्काचे हस्तांतरण करण्यास परवानगी नव्हती. परंतु, आमच्या असे निदर्शनास आले की, जुन १९७२ मध्ये शासनाच्या संमतीशिवाय एका पट्टेदाराने त्याची सर्व मालमत्ता आणि दायित्व पुणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटिव्ह मिल्क फेडरेशन लि., पुणे यांना हस्तांतरीत केली होती. परिणामी अटींचे उल्लंघन झाले होते. MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसार पट्टेदाराला निष्कासित करून जमीन पुन्हा शासनाने आपल्या ताब्यात घेणे आवश्यक होते.	मौजे कात्रज, ता. हवेली, येथील स.नं. १३० ते १३३ मधील २० एकर जमीन ही महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघास शासन ज्ञापन क्र. एलएनडी/३४६७/९९३९२-एआय दिनांक ०६/०२/१९६९ अन्वये १० वर्षाकरीता भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आली होती. तथापि, सदरची जमीन सदर संस्थेने पुणे जिल्हा सहकारी दूध उत्पादक संघास हस्तांतरीत केली होती. सदर शर्तभंग नियमानुकूल करण्यासाठी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावावर मंत्रीमंडळाने घेतलेल्या निर्णयानुसार शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४०६/११४/प्रक्रपु ६०८/ज-५ दिनांक २८/०३/२०१३ अन्वये मौजे कात्रज, ता. हवेली, येथील स.नं. १३० ते १३३ (नविन स.नं. ७६+७९+८०+८१) मधील १५ एकर जमीन पुणे जिल्हा सहकारी दूध उत्पादक संघास अन्यसंक्राम्य आणि अविभाज्य धारणाधिकार तत्वावर मंजूर करण्यात आलेली आहे. उक्त शासन ज्ञापनाच्या अनुषंगाने विषयांकित जागेचे सन १९७२ चे मुल्यांकन रु.१,८०,०००/- होत असून सदर मुल्यांकनाच्या ५०% रक्कम रु.९०,०००/- होत आहे. सदर रकमेवर सन १९७२ पासून प्राईम लेंडिंग रेट नुसार रु.४,१३,७७५/- व्याज होत असून एकूण रु.५,०३,७७५/- इतकी रक्कम पुणे जिल्हा सहकारी दूध उत्पादक संघ, कात्रज यांनी दिनांक २५/०४/२०१३ रोजी शासन जमा केलेली आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील दिनांक ३०/०४/२०१३ च्या आदेशान्वये मौजे कात्रज, ता.हवेली येथील	अहवालातील परिच्छेद २.५.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मध्ये भाडे शर्तीचा भंग नियमित करण्याकरीता कोणतीही स्पष्ट तरतूद नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ५३ अनुसार जमीन परत घेण्यात यावी. सदर प्रकरण मा.मुंबई उच्च न्यायालयासमोर न्यायप्रविष्ट असल्याने याबाबत अधिक अभिप्राय नाहीत.

			सर्व्हे नं १३० ते १३३ (नविन सर्व्हे नं.७६+७९+८०+८१) मधील १५ एकर क्षेत्र पुणे जिल्हा सहकारी दूध उत्पादक संघास अन्यसंक्राम्य आणि अविभाज्य धारणाधिकार तत्वावर मंजूर करण्यात आलेले आहे. शासन ज्ञापन क्र. जमीन ३४०९/२३२७/प्रक्रपु.१०९९/ज-५, दि.३१/०८/२००९ अन्वये भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास मंजूर करण्यात आलेल्या जमीनीचा मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल केलेल्या रिट याचिका क्र.१०५२८/२००९ मध्ये मा.न्यायालयाने "जैसे थे परिस्थिती" कायम ठेवणेबाबत आदेश दिले असल्याने ताबा देणेची कार्यवाही करणेत आलेली नाही. तदनंतर उक्त याचिकेतील मा.उच्च न्यायालयाच्या दि.२५/४/२०१३ च्या आदेशाप्रमाणे पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघ यांनी प्रधान सचिव,महसूल यांचेकडे दाखल केलेल्या अपीलावर प्रधान सचिव व विशेष कार्य अधिकारी (अपिल्स) ,महसूल व वन विभाग यांनी दि.२०/८/२०१३ रोजी निर्णय घेऊन अपील अंशत: मान्य केले आहे व अर्जदाराच्या विनंतीप्रमाणे भाडेपटटयास मुदतवाढ न मिळाल्याने पुणे महानगरपालिकेकडून बांधकाम परवानगी मिळालेली नाही किंवा कसे याबाबत फेरतपासणी करुन जिल्हाधिकारी यांनी निर्णय घेण्याबाबत आदेशित केले आहे. सदर आदेशानुसार पुढील कार्यवाही जिल्हाधिकारी,पुणे यांचे स्तरावर सुरु आहे. तदनंतर पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघ यांनी मौजे कात्रज,ता.हवेली जि.पुणे येथील स.नं.७६+७९+८०+८१	

			(जुना १३० ते १३३) मधील २० एकर क्षेत्रापैकी शर्तभंग झाल्याने काढून घेण्यात आलेली ५ एकर जमीन परत मिळणेबाबत मा.उच्च न्यायालय,मुंबई येथे रिट याचिका क्र.७५७६/२०१३ दाखल केली असून सदर प्रकरण न्यायप्रविष्ट आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१५	५.६.२	वर्ष १९९३ मध्ये, मौजे-देहू तहसिल हवेली, पुणे येथील १,००,००० चौ.मी. जमीन महाराष्ट्र गांधी स्मारक निधी, कोथरुड, पुणे यांना लागवडीसाठी रु.एक इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने भाडेपट्टयावर ३० वर्षासाठी देण्यात आली होती. या भूखंडावर झोपडया बांधण्यासाठी पट्टटेदाराला मनाई केलेली होती. भाडेपट्टयाचे अभिलेख तपासले असता, आमच्या असे निदर्शनास आले की, मागील १९ वर्षात पट्टेदाराने या जमिनीचा वापर लागवडीसाठी न केल्यामुळे भाडेपट्टयाच्या अटींचे तर उल्लंघन तर झालेच होते शिवाय २८८झोपडपट्टीधारकांनी त्या जमिनींवर अतिक्रमण केले होते. नोव्हेंबर २०११ मध्ये, मंडळ अधिकारी, चिंचवड, पुणे यांनी जमिनीवरील अतिक्रमणाची बाब तहसिलदार हवेली, पुणे यांच्या निदर्शनास आणून दिली होती. अतिक्रमण हटविण्याची कार्यवाही तहसिलदार हवेली यांनी केली नाहीच शिवाय ही बाब जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास सुध्दा आणून दिली नाही. वस्तुस्थिती अशी होती की, MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत असलेल्या तरतुदींनुसार जमीन पुन्हा ताब्यात घेणे आवश्यक होते.	• मौजे- देहू(विठ्ठलनगर) ता. हवेली , जि.पुणे येथील जमीन स.नं. २ मधील १० हेक्टर जमीन महाराष्ट्र गांधी स्मारक निधी कोथरुड, पुणे-२९ या संस्थेस शासन ज्ञापन क्र. एसएलएफ/१८८८/प्र.क्र.१८२७/फ-१२, दिनांक: १६/८/१९९० प्रमाणे सुधारीत वृक्ष पट्टा योजना राबविण्यासाठी ३० वर्षाच्या कालावधी करिता, वर्षाला हेक्टरी १ रुपया या नाममात्र दराने भाडेपट्टयाने देण्यात आली असून सदर जमिनीचा ताबा संस्थेस दिनांक २१/७/१९९४ रोजी देण्यात आला होता. तथापी सदर संस्थेने उक्त जागेचा वापर दिलेल्या प्रयोजनासाठी मुदतीत न केल्यामुळे व जागा अदयाप पड ठेवल्यामुळे शर्तभंग झालेला आहे. त्यानुषंगाने शासन ज्ञापन क्र.जमीन ३४१४/६१/प्रक्रपु.१३८/ज-५, दिनांक २९/०४/२०१४ अन्वये विषयांकित प्रकरणी गांधी स्मारक निधी कोथरुड, पुणे या संस्थेशी करण्यात आलेला भाडेपट्टा रद्द करण्यात यावा व संस्थेला प्रदान करण्यात आलेली जमीन शासनाकडे वर्ग करुन देण्यात यावी असे आदेश देण्यात आले होते. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र.पमफ/कावि/५६५/२०१४, दि.०४/०९/२०१४ अन्वये सदरच्या जमिनीचा महाराष्ट्र	• माहे सप्टेंबर, २०१४ मध्ये भाडेपट्टयाचा कालावधी संपल्यानंतर जमीन परत घेण्यात आली असली तरी अतिक्रमणे दूर करण्याबाबतची स्थिती कळविण्यात आलेली नाही. सदर बाब लोकलेखा समितीस सादर करण्यात यावी.

			गांधी स्मारक निधी कोथरुड, पुणे यांचेशी केलेला भाडेकरार रद्द करण्यात आला असून त्यांना प्रदान केलेली जमीन सरकार जमा करणेत आली आहे व सर्व्हे नं २ पै, १० हेक्टर क्षेत्रास गा.न.नं.७/१२ च्या कब्जेदार सदरी सरकार नाव लावणेत आलेले आहे. जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी तहसलिदार पिंपरी-चिंचवड यांना सदर जमिनीवर झालेली २८८ अतिक्रमणे निष्कासीत करण्याबाबत कळविले आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१६	५.६.३	जुन २००५ मधील R&FD विभागाच्या शासकीय ठरावानुसार स क्र १६५/अ हडपसर पुणे येथील ९५०० चौ. मी जमीन रयत शिक्षण संस्थेच्या महाविदयालय आणि औदयोगिक प्रशिक्षण संस्थेला (ITI) जोडुन क्रिडा मैदान तयार करण्यासाठी १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपटटयाने दिली मे १९८४ मधील जी आर नुसार भाडेपटटी आकारायची होती. भाडेपटटा अभिलेख्याची चाचणी तपासणी केली असता आमच्या असे निदर्शनास आले की, सहा वर्ष उलटुन गेल्यानंतरही भाडेपटटी निश्चीत करण्यात आली नव्हती. जिल्हाधिकारी यांनी हा आक्षेप स्वीकारला (ऑगस्ट २०१२) आणि वर्ष २००६ ते २०१२ दरम्यानच्या कालावधीसाठी रु. २१,६६४/- इतकी एकूण भाडेपट्टा निश्चित केली आणि ती भाडेपट्टा वसूल करण्यात येईल असे नमूद केले.	रयत शिक्षण संस्थेस शासन ज्ञापन क्र. ३४९४/सीएम-१५७/प्र.क्र.पु.१२३९/ज-५ दिनांक १६/०६/२००५ अन्वये क्रिडांगणासाठी ९५००.०० चौ.मी. क्षेत्र प्रदान करणेत आले आहे. सदरचे क्षेत्र हे शासन परिपत्रक क्र. एलआरएफ १०८३/१४७६/प्र.क्र.३७००/ग-६ दि. ११/०५/१९८४ मधील तरतुदीनुसार सदर क्षेत्राच्या दिनांक ०१/०२/१९७६ च्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १० टक्के रकमेवर प्रचलित दराने होणाऱ्या व्याजाएवढे वार्षिक भाडे आकारून १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी प्रदान करणेत आले आहे. उक्त नमूद केल्याप्रमाणे संस्थेकडून भाडेपट्टयाची रक्कम वसूल करणेकामी शासनाकडील उपरोक्त नमूद दिनांक १६/०६/२००५ रोजीच्या ज्ञापनातील निर्देशानुसार सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांना ०१/०२/१९७६ चे मुल्यांकन निश्चित करून देणेबाबत कळविणेत आले होते. त्यानुसार सहाय्यक संचालक नगररचना पुणे यांनी दिनांक ०४/०२/२००६ रोजीच्या पत्रानुसार दिनांक १/०२/१९७६ रोजीचे मुल्यांकन रु. २६/- प्रती चौ.मी. इतके कळविले आहे. त्यानुसार भाडेपट्टयाची होणारी रक्कम रु. २१,६६४/- इतकी होत असून सदरची रक्कम ही संस्थेने शासनजमा केली आहे. कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	भाडेपट्टयाची रक्कम वसूल करण्यात आल्याने अधिक अभिप्राय नाहीत.

अ.क्र.	परि.क्र.	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१८	५.६.५	शासकीय ठरावावर आधारीत जुलै १९८४ जिल्हाधिकारी यांनी येरवडा, पुणे येथील १,०११.७ चौ.मी. जमीन रू. १८,६३५/- तात्पुरत्या वार्षिक भाडेपटटीने ३० वर्षासाठी भाडेपटयाने अंतिम भाडेपटटी ठरविल्यानंतर फरकाची रक्कम व्याजासह प्रदान करण्याच्या अटीवर एका व्यक्तीला दिली होती (जुलै १९८४). ही जमीन गॅस गोदाम आणि शोरूम बांधण्यासाठी वापरण्यात येणार होती. जमिनीचा ताबा घेण्यापुर्वी अशा प्रकारची हमी पटटेदाराने देणे आवश्यक होते. आमच्या असे निदर्शनास आले की, शासनाने अदयाप अंतिम भाडेपटटी निश्चित न केल्यामुळे पटटेदार अदयाप तात्पुरत्या दराने भाडेपटटी देत होता. जिल्हाधिकारी यांनी, योग्य कार्यवाही न केल्यामुळे जमीन दिल्यानंतर २८ वर्ष उलटून गेल्यानंतरही अंतिम भाडेपटटी आणि व्याज निश्चित करण्यात विलंब झाला होता. तसेच भाडेकरारनामा करण्यात आलेला नव्हता शिवाय जमीन देण्यात आलेल्या उद्देशाचा पुर्ततेकरीता ज्याकरीता, जमीन देण्यात आली होती, पटटेदाराकडून हमीपत्र सुध्दा घेण्यात आले नव्हते. असे सुचीत करण्यात येते की, अशा सर्व प्रकरणांचा आढावा घेऊन भाडेपटटी निश्चित करावी.	मौजे येरवडा ता. पुणेशहर येथील स.नं. ९० भुखंड नं. ३ मधील १०११-०७ चौ.मी. क्षेत्र श्रीमती उषा कांबळे यांना ३० वर्षाचे कालावधीकरीता गॅस एजन्सी व शोरूम या वाणिज्य प्रयोजनार्थ शासन ज्ञापन क्र. एलएनडी/३४८४/१७२३८५/जी-८, दिनांक ५/७/१९८४ रोजी मंजुर करणेत आले असून त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी त्यांचेकडील आदेश दिनांक १३/७/१९८४ नुसार सदर अर्जदारास जमीन प्रदान केली आहे. सदर शासन ज्ञापन हे सन १९८४ मधील असून जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील जागा प्रदान आदेश देखील त्याच वर्षातील असून, सदर आदेशाअन्वये भाडेपटयाची रक्कम रू १८,६३४.७५ निश्चित करणेत आलेली आहे. त्यामुळे अंतीम भाडेपटयाचे रकमेमध्ये वाढ अगर बदल होणार नाही. सदर आदेशामध्ये तात्पुरता भाडेपटयाची रक्कम असे नमुद करणेत आले आहे. परंतु केवळ शासनाच्या भाडेपटयाने जागा देणेबाबत काही धोरणात्मक निर्णयात बदल झाल्यास शासनाचे आर्थिक नुकसान होऊ नये या दृष्टीने तात्पुरते भाडेपटयाची रक्कम असे नमुद करून, शासनाकडून अंतीमत: निश्चित होणारी भाडेपटयाची रक्कम व त्यावर ८% व्याजदराने होणारी व्याजाची रक्कम यामधील होणारी फरकाची रक्कम भाडेपटटाधारक यांना शासन जमा करणे बंधनकारक राहील व तसे रू. ५/- चे मुद्रांकावर हमीपत्र भाडेपट्टाधारक यांनी सादर करणे आवश्यक आहे, असे नमुद केले आहे. तद्अनुषंगाने शासनाकडील ज्ञापन व जिल्हाधिकारी	तात्पुरत्या भाडेपट्टयांची अट अन्य प्रकरणी वापरण्यात आलेली नाही. याबाबत लोकलेखा समितीस खुलासा करण्यात यावा.

		कार्यालयाकडील आदेश सन १९८४ मधीलच असलेने, जागा प्रदान आदेशात नमुद केलेली तात्पुरती भाडेपटयाची रू. १८,६३४.७५/- ही रक्कम अंतीम भाडेपटयाची रक्कम कायम होत आहे. त्याचप्रमाणे दिनांक २४/८/१९८४ रोजीच भाडेकरारनामा करणेत आला आहे. तसेच दिनांक १७/७/१९८४ चे आदेशात नमुद अट क्र. २ प्रमाणे भाडेपट्टाधारक यांनी रू.१००/- चे मुद्रांकावर दिनांक २५/१०/२०१३ रोजी हमीपत्र सादर केले आहे. वरीलप्रमाणे परिच्छेद क्र. ५.६.५ मध्ये उपस्थित केलेल्या आक्षेपाची पुर्तता झालेने कृपया वरील स्पष्टीकरण मान्य होण्यास विनंती.	

अ.क्र.	परिच्छेद क्रमांक	उपस्थित परिच्छेदाचा तपशिल	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१९	५.६.६	शासकीय ठरावावर (सप्टेंबर १९८१) आधारीत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी रयत शिक्षण संस्थेला, शेळगांव, ता. इंदापूर, जि. पुणे यांना शाळा इमारतीसाठी ९०० चौ. मी. जमीन (श्री संत मुक्ताबाई विद्यालय) आणि भोगवटा तत्त्वावर वसतिगृह बांधण्यासाठी ६०० चौ. मी. जमीन भोगवटा तत्वावर आणि ३४,८७५ चौ. मी. जमीन क्रिडा मैदानासाठी १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाने रु. एक वार्षिक भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती (जून १९८२) तसेच २४ एकर जमीन एकसाली तत्त्वावर (एक वर्ष) लागवडीसाठी नेहमीच्या भाडेपट्टी आकारुन देण्यात आला होती. तलाठयाच्या पंचनामा अहवालावरुन (अहवालात तारीख दर्शविली नव्हती) आणि ७/१२ च्या उता-यावरुन आमच्या असे लक्षात आले की, ज्या उद्देशांसाठी जमीन देण्यात आली होती त्यासाठी जमीन संस्थेने वापरली नाही. जून १९९७ मध्ये क्रिडामैदानाचा भाडेपट्टा संपुष्टात येऊनही भाडेपट्टयाचे नूतनीकरण करण्यात आले नव्हते किंवा जिल्हाधिकारी यांनी जमिनही पुन्हा ताब्यात घेतली नव्हती. आमच्या असेही निदर्शनास आले की, लागवडीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यात आलेल्या जमिनीच्या बाबत जून १९८३ मध्ये भाडेपट्टा संपूष्टात आलेला असतानाही "नेहमीची भाडेपट्टी" ठरविण्यात आली नव्हती आणि वसूलही करण्यात आली नव्हती जमीन दिल्यानंतर ३० वर्षे उलटून गेल्यानंतरही अटींच्या उल्लंघनाकरीता कोणतीही कार्यवाही विभागाकडून करण्यात आली होती याच्या पुष्ठयार्थ कोणतीही माहिती	• मौजे शेळगांव, ता. इंदापूर, जि.पुणे येथील स. नं. ५० (नविन गट नं.५८७) पैकी ९ गुंठे शाळेच्या इमारतीसाठी, ६ गुंठे वसहतीगृहाच्या इमारतीसाठी, ८ एकर २५ गुंठे इतके क्षेत्र १/- रुपया नाममात्र दराने १५ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने क्रिडांगणासाठी तसेच २४ एकर क्षेत्र शेतीसाठी एकसालीने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडील आदेश क्र. PRF/८३४/IV, दि.०२/०६/१९८२ अन्वये काही अटी व शर्तीवर रयत शिक्षण संस्थेचे श्री. संत मुक्ताबाई विद्यालय शेळगांव, यांना प्रदान करण्यात आले आहे. त्यास शासन ज्ञापन क्र. LRF-३४६६/ ९९०३९-B, दि.२८/०९/१९८१ अन्वये मान्यता देण्यात आलेली होती. • संस्थेने भाडेपट्टयाची मुदतवाढ घेतलेली नसल्याने व २४ एकर क्षेत्राच्या जागेचा अदयापपर्यंत वापर केला नसल्याबाबत आक्षेप उपस्थित केलेला आहे. त्याकामी सदर संस्थेस जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून दि. ५/१०/२०१२ अन्वये नोटीस देण्यात आली होती. • संस्थेने दिलेल्या खुलाशामध्ये सदर शाळेसाठी व वसतीगृहासाठी तसेच क्रिडांगणासाठी दिलेल्या जागेचा वापर त्याच कारणासाठी केला जात आहे. तसेच शेतीसाठी मिळालेल्या २४ एकराचे सपाटीकरणासह बांधबंधिस्ती करुन या जमिनीत	• अहवालातील परिच्छेद २.५.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता मध्ये भाडे शर्तीचा भंग नियमित करण्याकरीता कोणतीही स्पष्ट तरतूद नाही. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ५३ अनुसार जमीन परत घेण्यात यावी.

		अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. उत्तरादाखल जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले (ऑगस्ट २०१२) की, अटींच्या उल्लंघनाबाबत पट्टेदाराला नोटीस पाठविण्यात आली आहे. परंतू वस्तुस्थिती अशी होती की, जमीन देण्याबाबतच्या अटींची पूर्तता झालेली नसतानाही जमीन परत मिळविण्याकरीता कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती.	पिके घेतली जातात. सदर जमिनीत पिकांना पाण्यासाठी एक विहीर, एक बोअरवेल व २ हजार फूट पी.व्ही.सी. पाईप लाईन करुन विहीरीवर वीज कनेक्शन घेवून विदयुत पंप बसविलेला आहे. विद्यालयाने सन १९८२ सालापासून दरवर्षी ऊस, ज्वारी, बाजरी, मका, सुर्यफूल अशा प्रकारची पिके घेतली जात आहेत. विद्यालयात कृषि विषयक शिक्षणाची सोय असून गरीब विद्यार्थांना कमवा व शिका या योजनेखालील शेतीची कामे देऊन आर्थीक मदत केली जाते. तथापी शेती साठी दिलेली जागा सन २००९-१० ते सन- २०१२-१३ वर्षाच्या कालावधीत नैसर्गिक आपत्तीमुळे जमीन लागवडीखालील आणता आली नाही. संस्था नियमानुसार सारा भरण्यास तयार आहे. त्यामुळे शर्तभंगाबाबत कारवाई करु नये असे संस्थेने कळविलेले आहे. त्याअनुषंगाने शासनास अहवाल प्राप्त झाला असून सदर प्रकरण तपासण्यात येत आहे.	

प्रकरण ७

भारताचे नि ंत्रक व महालेखा रिक्षक यांचा अहवाल (सन २०१३ चा अहवाल क्रमांक ५)

ः डेपट्टीवर दिलेल्य शासकिय जमिनींचे संपादणूक व लेखापरिक्षण

प्रकरण क्रमांक ६ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

१.५ या संदर्भातील परिच्छेदावरील महालेखाकारचे आक्षेप व विभागाचे स्पष्टीकरण

परि. क्र.	मुद्या व तपशिल	स्पष्टीकरण
६.१	अधिनियम आणि नियम- MMRDA (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ आणि त्यानंतर १९८४ आणि १९९७ मध्ये केलेल्या तरतुदीनुसार, जमीन, अधिमुल्य किंवा भाडे किंवा दोन्हीच्या बदल्यात ८० वर्षापेक्षा जास्त नसलेल्या अवधिसाठी देण्यात येऊ शकते. जमिनीची विल्हेवाट सार्वजनिक लिलाव, जाहिराब, निविदा मागवून / शासन, स्थानिक संस्था किंवा सार्वजनिक उपक्रम, शिक्षण अथवा वैद्यकिय वापरासाठी सार्वजनिक धर्मदाय संस्था यांनी दिलेले प्रस्ताव स्विकारुन, आधीच ठरविलेल्या अधिमुल्य आणि / किंवा इतर मोबदल्यात सार्वजनिक जाहिरातीद्वारे अर्ज मागवून आणि लॉटरी पद्धतीने अर्ज स्वीकारुन आणि अर्ज अपुरे असल्यास "प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य" या तत्त्वावर करण्यात येऊ शकते. बांद्रा-कुर्ला येथील जमीन विकसित करण्यासाठी "बांद्रा-कुर्ला येथील अधिसुचित क्षेत्र विकास नियंत्रण विनियम, १९७९" आणि वडाळा ट्रक टर्मिनल येथील जमीन विकसित करण्यासाठी, "विकास नियंत्रण विनियम, २०१०" बनविण्यात आले आहेत.	वस्तूस्थितीदर्शक असल्यामुळे अभिप्राय नाहीत.
६.२	प्राधिकरण ही १७ सदस्य असलेली समिती आहे, जिच्या प्रमुखपदी महाराष्ट्र शासनाचे नगर विकास मंत्री आहेत. समितीने जमिन वाटपासंबंधी घेतलेल्या सर्व निर्णयांची अंमलबजावणी महानगर आयुक्तांकडून केली जाते, त्यांना उपायुक्त (जमीन/मालमत्ता) सहाय्य करतात.	वस्तूस्थितीदर्शक असल्यामुळे अभिप्राय नाहीत

६.३	शासनाने जानेवारी, १९७९ आणि फेब्रुवारी, १९८५ या कालावधीत बांद्रा-कुर्ला संकुलातील (बीकेसी) "इ", "जी" आणि "एच" गटातील एकूण २१,६३,६१३ चौ. मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन MMRDA ला दिली होती. MMRDA ला अविकसित आणि उपयोगक्षम नसलेल्या एकूण जमिनीचे "इ" गटात रु.२०० प्रति चौ. मी. आणि "जी" गटात रु.५०० प्रति चौ. मी. असे ठरविलेले भोगवटामूल्य MMRDA ने शासनास द्यायचे होते. शासनाने "वडाळा ट्रक टर्मिनल" येथील ६,५५,१०० चौ. मी. अतिरिक्त भूखंड MMRDA ला दिला (ऑक्टोबर २००५) ज्याचे भुईभाडे रु. एक या नाममात्र दराने शासनास द्यावयाचे होते. एमएमआरडीए खुल्या जाहिरातीद्वारे निविदा मागवून जमीन भाडेपट्टीवर देते. उच्चतम बोलीदाराची निविदा अंतिमत: मान्य केली जाते. MMRDA भाडेपट्टाविलेख तयार करतेआणि जमिनीचे अधिमूल्य पूर्णत: वूसल झाल्यानंतर भाडेपट्टेदारास जमिनीचा ताबा दिला जातो. MMRDA आणि भाडेपट्टेदार यांच्यामध्ये झालेल्या भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम २ (d) नुसार भाडेपट्टेदाराने नकाशास आणि संकल्पचित्रास मान्यता मिळाल्यापासून तीन महिन्यांच्या आत मिळालेल्या भूखंडावर बांधकामास सुरुवात केली पाहिजे आणि भाडेपट्टाविलेखाच्या दिनांकापासून चार वर्षाच्या आत ताबा देण्यासाठी बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. पुढे भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम-२ (e) (i) नुसार आणि मुंबई महानगर विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मधील नियम ११ नुसार जर भाडेपट्टेदार कलम-२ (d) मधील तरतुदीप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम नियंत्रणाबाहेरील कारणांमुळे निर्धारित कालावधीत पूर्ण करु शकला नाही तर, महानगर आयुक्त भाडेपट्टेदारांने खालील दराने अतिरिक्त अधिमुल्याचा भरणा केल्यानंतर त्याला मुदत वाढ देऊ	भाडेपट्टाविलेखातील कलम-२ (e) (i) मधील तरतुदीनुसार, भाडेपट्टेदाराने चार वर्षाच्या विहित कालावधीत बांधकाम पूर्ण न केल्यास आकारावयाच्या अधिमूल्याच्या दरामध्ये, प्राधिकरणाच्या दिनांक २४/१२/२००७ व ०९/०२/२०१० रोजी झालेल्या बैठकीतील ठराव क्र.११४० व १२२७ अन्वये सुधारणा करण्यास खालीलप्रमाणे मान्यता दिलेली आहे :- (अ) शासकीय संस्था प्रवर्गातील (बिगर व्यापारी तत्वावरील शासकीय संस्था) भाडेपट्टेदारांना प्रती वर्ष ५% दराने अतिरिक्त अधिमूल्य आकारुन बांधकाम पूर्णत्वाच्या निर्धारित कालावधीत वाढ बांधकाम पूर्ण करेपर्यंत देण्यात यावी. (ब) सार्वजनिक क्षेत्रातील निमशासकीय संस्था (सार्वजनिक क्षेत्रातील व्यापारीतत्वावर चालणाऱ्या संस्था) व खाजगी क्षेत्रातील संस्था या प्रवर्गातील भाडेपट्टेदारांना ०३ वर्षापर्यंत अधिमूल्याच्या १०% प्रतिवर्ष आणि ०३ वर्षानंतर पुढील प्रत्येक वर्षासाठी अधिमूल्याच्या १५% प्रतिवर्ष या दराने आकारण्यात यावे. (क) ज्या इमारतींच्या एकूण बांधकाम क्षेत्रापैकी जेवढया बांधीव क्षेत्रास भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे तेवढे बांधीव क्षेत्र वगळून उर्वरित बांधीव क्षेत्राकरीता आकारण्यात आलेल्या अधिमूल्याच्या प्रमाणात बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधी करीता अतिरिक्त अधिमूल्य आकारण्यात यावे. (ड) उपरोक्त प्रमाणे अतिरिक्त अधिमूल्याची आकारणी बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीच्या प्रमाणात करण्यात यावी.

	शकतात. १ वर्षापर्यंत अधिमूल्याच्या २५% १ ते २ वर्षे अधिमूल्याच्या ३५% ३ ते ३ वर्षे अधिमूल्याच्या ४०% भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम- २ (e) (ii) मधील तरतुदीनुसार जर महानगर आयुक्तांनी अशी वाढ देण्यास नकार दिला किंवा कलम- २ (d) मध्ये दिलेल्या कालमर्यादेत भाडेपट्टेदारांने एखाद्या अटी अथवा शर्तीचे उल्लंघन केल्याचे आढळून आल्यास, महानगर आयुक्त भाडेपट्टालेखाचे संम्पहरण करुन विलेख रद्द करु शकतात मात्र अशा समाप्तीच्या वेळी MMRDA कडे भरणा केलेल्या अधिमूल्याच्या २५% रक्कम भाडेपट्टेदारास गमवावि लागेल आणि ७५% रक्कमेचा परतावा द्यावा लागेल, पुढे अशी ही तरतुद आहे की, महानगर आयुक्तांनी भाडेपट्टेदारास कोणत्या विशिष्ट अटींचा भंग केल्यामुळे ते भाडेपट्टालेख समाप्त करु इच्छिता आहेत. या विषयी लेखी सूचना दिली पाहिजे आणि कराराच्या हेतू बाबत सूचना दिल्या पासूनच्या तीन महिन्यांच्या आत भाडेपट्टेदाराने चूक सुधारली पाहिजे. मुंबई महानगरामध्ये MMRDA तील जमिनीसाठी लागू असलेला चटई क्षत्र निर्देशांक चार आहे आणि शासकीय, नगरपालिका आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षत्र विकास प्राधिकरणांमधील जमिनीसाठी अनुज्ञेय चटई क्षत्र निर्देशांक अनुक्रमे १, १.३३ आणि २.५ असा आहे.	
६.४.१	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मध्ये वाटप केलेल्या जमिनीवर होणाऱ्या कामाच्या प्रगतीवर संनियंत्रण करण्याबाबत कुठल्याही विनिर्दीष्ट तरतुदी नाहीत. भाडेपट्टालेख कलम ३(जी) च्या तरतुदीनुसार,	अ) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण स्वत:ची जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ च्या विनियम ४ व ९ मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाच्या मान्यतेने व त्यासाठीचे अधिमुल्य प्राप्त केल्यानंतर वितरीत करते. बृहन्मुंबई महानगर

भाडेपट्टेदाराने तत्कालीन विकास नियंत्रण नियमावली आणि बांधकाम नियमावली किंवा नगरपालिका नियमावलीनुसार, बांधकाम करावे आणि इमारत किंवा बांधकाम किंवा इमारतीचे अधिकचे बांधकाम हे नियम आणि अधिनियमांचे पालन करून आणि त्यांच्या अनुरुप आहेत याची खात्री करावी. भाडेपट्टेदाराने जर विहित वेळेच्या मर्यादांचे पालन केले नाही, तर तीन वर्षापर्यंत भाडेपट्टयाच्या अधिमुल्याच्या १०% दराने अतिरिक्त अधिमूल्य भरुन आणि त्यानंतरच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाच्या अधिमूल्याच्या १५% जादा अधिमूल्य भरुन मुदतवाढ दिली जाऊ शकते.

सहा प्रकरणात विहित केलेल्या चार वर्षाच्या कालावधीत बांधकाम पूर्ण न झाल्याचे आम्हाला आढळून आले. विवरण आणि तपासणीद्वारे बांधकामाच्या स्थितीचा आढावा घेण्याची प्रणाली अस्तित्वात नव्हती. भाडेपट्टेदाराने बांधकामाच्या मुदतवाढीची विनंती केल्याचे कुठल्याही दस्तावेजात आढळून आले नाही. भाडेपट्टेदाराकडून १०% दराने रु. २७२.३६ कोटी इतके अतिरिक्त अधिमुल्य देय होते, जे खालील तक्त्यात दर्शविले आहे.

(रुपये कोटीत)

अक्र	भाडेपट्टेदाराचे नाव	प्रयोजन	भाडेपट्टा विलेखाची तारीख	बांधकाम पूर्ण करण्याची अंदाजे तारीख	आकारलेले भाडेपट्टाटा अधिमुल्य	१० % दराने वसूल करावयाचे अतिरिक्त अधिमूल्य
१	नमन बीकेसी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या.	निवासी	४.१२.०७	३.१२.११	२०.३९	२.०४
२	स्टारलाईट	निवासी	२७.७.०६	२६.७.१०	१३६.९०	१३.६९

पालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या नियम ६(४) मधील तरतुदीनुसार जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाची तपासणी ठिकाणावर जाऊन केली जाते. तद्नंतर बांधकाम केलेल्या इमारतीची तपासणी अंशत: वापर प्रमाणपत्र देणेसाठी नियम ६(८) अन्वये केली जाते आणि पूर्णत: वापर प्रमाणपत्र देण्यासाठी नियम ६(७) अन्वये केली जाते. त्यानंतरच वापर प्रमाणपत्र देण्यात येते. उपरोक्त प्रमाणे नमूद केल्यानुसार वितरीत केलेल्या भूखंडावरील बांधकामाची प्रगती बृहन्मुंबई महानगर पालिका विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सनियंत्रित केली जाते.

ब) इमारतीचे ज्योत्यापर्यंतच्या / सनियंत्रित त्यावरील बांधकामाचे प्रारंभ प्रमाणपत्र किंवा दुरुस्त प्रारंभ प्रमाणपत्र / अंशत: वापर प्रमाणपत्र / पूर्णता: वापर प्रमाणपत्र देतांना प्राधिकरणाचे भुमी व मिळकत शाखेकडून "नादेय प्रमाणपत्राची" मागणी केली जाते व तसे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर विकास परवानगी दिली जाते. ज्या प्रकरणी अधिमूल्याची रक्कम भरणा केलेली नसेल, त्या प्रकरणी येणे असलेली रक्कम भरणा केल्याच्या दिनांकापर्यंत प्रतिवर्ष १४% व्याज आकारुन वसूल केली जाते व त्यानंतरच विकास परवानगी दिली जाते.

क) बाजुच्या तक्त्यातील भाडेपट्टेदारांपैकी अनु. क्र. ३ व अनु.क्र. ४ वरील भाडेपट्टेदार मे. रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. (भूखंड क्र. सी- ६४) व श्री नमन डेव्हलपर्स् लि. (भूखंड क्र. सी- ५७ व ५८) वगळता इतर भाडेपट्टेदार श्री नमन बीकेसी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या. (भूखंड क्र. आर- ५९), स्टारलाईट सिस्टम प्रा.लि. (भूखंड क्र. आर१.२ आणि ३), जेट एअरवेज (इंडिया) लि. (भूखंड क्र. सी- ६८) आणि रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. (भूखंड क्र. सी- ६६) यांनी बांधकाम पूर्ण करण्याच्या कालावधीत मुदतवाढ देण्याबाबत प्राधिकरणास विनंती सादर केल्यानंतरच बांधकाम पूर्ण झाल्याच्या दिनांकापर्यंत मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे व त्या त्या कालावधीत अतिरिक्त अधिमूल्य त्याजासह भरण्याबाबत संबंधीत

	सिस्टम प्रा.लि.					
३	रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि.	व्यापारी	१.९.०६	३१.८.१०	१,१०४.००	११०.४०
४	श्री नमन डेव्हलपर्स् लि.	व्यापारी	९.६.०६	८.६.१०	२०४.६०	२०.४६
५	जेट एअरवेज (इंडिया) लि.	व्यापारी	१७.८.०६	१६.८.१०	३३९.७३	३३.९७
६	रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि.	व्यापारी	१५.७.०८	१४.७.१२	९१८.०६	९१.८०
				एकूण	२,७२३.६८	२७२.३६

वरील बाबी शासनास नोव्हेंबर २०१२ मध्ये कळविलेल्या आहेत. विभागाने निर्गमन परिषदेत (Exit Conference) सांगितले की, भोगवटा प्रमाणपत्र देताना रक्कम वसूल केली जाईल. परंतु, कायदयातील तरतुदींप्रमाणे दिलेली मुदत संपल्यावर, अशा प्रकरणांत अतिरिक्त अधिमुल्याची मागणी न करण्याची कारणे देण्यात आली नाहीत.

अशी शिफारस करण्यात येते की, शासनाने एमएमआरडीला कालबध्द विवरणाद्वारे आणि नियमित तपासणीद्वारे बांधकामाची स्थिती जाणून घेण्यासाठी आणि मुदतवाढीच्या वेळी अधिमूल्यं आकारण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली राबविण्याचा सल्ला दयावा.

भाडेपट्टेदारास वेळोवेळी कळविण्यात आले आहे.

ड) सदरच्या तक्त्यातील अनु. क्र. १ ते ६ वरील भाडेपट्टेदारांना बांधकामाच्या वाढीव कालावधीकरीता आकारण्यात आलेले अधिमूल्य, त्यांच्याकडून विलंब व्याजासह वसूल करण्यात आलेले अधिमूल्य व येणे बाकी असलेले रक्कम याबाबतचा तपशिल खालील तक्त्यात दर्शविण्यात आलेला आहे -

(रक्कमा कोटीमध्ये आहेत)

अ क्र	भाडेपट्टेदाराचे नाव	बांधकाम पूर्ण करण्याची निर्धारित तारीख	बांधकाम पूर्ण झाल्याची तारीख	आकारण्यात आलेल्या अधिमूल्याची व्याजासह रक्कम (रुपये)	व्याजासह वसूल करण्यात आलेल्या अधिमूल्याची रक्कम	येणे बाकी असलेली अधिमूल्याची व्याजासह रक्कम
१	श्री नमन बीकेसी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या.	३.१२.११	२४.११.१४	७.३१	७.३१	०
२	**#स्टारलाईट सिस्टम प्रा.लि.**	**#२६/६/११**	६.६.१४	५२.८०	५२.८०	०
३	रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि.	३१/८/१०	बांधकाम अद्याप अपूर्ण	११५०.७५	०	११५०.७५
४	श्री नमन डेव्हलपर्स् लि.	८/६/१०	२७.६.११	३७.५८	८.७६	२८.८२
५	जेट एअरवेज (इंडिया) लि.	१६/८/१०	२८.७.१५	२२५.१९	२२९.८०	-४.६१
६	रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि.	१४/७/१२	२०.८.१५	३७७.१३	०	३७७.१३
	एकूण			१८५०.७६	२९८.६७	१५५२.०९

(#सदरच्या भाडेपट्टेदारास बांधकाम करण्यासाठी खोदकाम करताना प्राधिकरणाने प्रास्तावित कापड बाजारपेठेकरीता बांधावयाच्या इमारतीकरीता जमिनीअंतर्गत बांधलेल्या पाईल्सचे खोदकाम

करण्यासाठी लागणारा ११ महिन्याचा कालावधी बांधकाम पूर्णत्वाच्या निर्धारित कालावधीमधून वजावट करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. त्या अनुषंगाने बांधकाम पूर्ण करण्याचा निर्धारित दिनांक २६/६/२०११ घेण्यात आला आहे.)

उपरोक्त पैकी अनु. क्र. १, २, ४ व ५ वरील भाडेपट्टेदरांचे ९ इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असून त्यांच्याकडून उपरोक्त प्रमाणे अतिरिक्त अधिमूल्याची रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात आलेली आहे.

अनु. क्र. ३ व ६ वरील भाडेपट्टेदार मे. रिलायन्स इंडस्ट्रिज लि. यांचे भूखंड क्र.६४ वरील इमारतीचे बांधकाम अद्याप अपूर्ण असून भूखंड क्र.६६वरील बांधकाम पूर्ण झालेले आहे. परंतु, दोन्ही भूखंडाकरीता आकारण्यात आलेली अधिमूल्याची रक्कम अद्याप भरलेली नाही. सदर रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात येईल. यासंदर्भात असेही नमूद करण्यात येते की, वांद्रे-कुर्ला संकुलातील भूखंडधारकाच्या, बांधकाम पूर्णत्वाचा कालावधी पूर्वलक्षी प्रभावाने ४ वर्षावरुन ६ वर्ष करण्याबाबतच्या सततच्या विनंतीच्या अनुषंगाने सदर बाब प्राधिकरणाच्या १३१ व्या बैठकीमध्ये मान्यतेकरीता सादर करण्यात आली होती. परंतु, त्यावर कोणताही निर्णय घेण्यात आला नसल्यानु पुन्हा प्राधिकरणाच्या दिनांक २६/८/२०१६ रोजी झालेल्या १३८ व्या बैठकीमध्ये सदर बाब ठेवण्यात आली व त्यावर असे आदेश देण्यात आले की, सदर विषय हा प्राधिकरणाच्या उत्पन्नाशी संबंधीत असल्याने प्राधिकरणाने वाटप केलेल्या भूखंडावरील प्रस्तावित इमारतीस बांधकामासाठी भूखंडधारकास इतर शासकीय कार्यालयाकडून परवानग्या प्राप्त करुन घेण्यासाठी लागणारा कालावधी लक्षात घेऊन प्राधिकरणाने अशा भूखंडधारकास तेवढया कालावधीकरीता किंवा काही ठराविक कालावधीकरीता अधिमूल्य आकारण्यास सुट द्यावी किंवा कसे याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधिश किंवा उच्च न्यायालयाचे निवृत्त मुख्य न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समीती नियुक्त करुन

		अभिप्राय घ्यावेत याबाबतची कार्यवाही प्रलंबित आहे. (इ) प्राधिकरणास येणे असलेली रक्कम वसूल करण्याबाबत करावयाच्या कार्यवाही संदर्भात अंतर्गत निर्देश देण्यात आले असून, त्यानुसार देय रक्कम संबंधीत संस्था/कंत्राटदार/भाडेपट्टादार यांच्याकडून वेळोवळो व्याजासह वसूल करण्यात येत आहे. **एमएमआरडीला कालबध्द विवरणाद्वारे आणि नियमित तपासणीद्वारे बांधकामाची स्थिती जाणून घेण्यासाठी आणि मुदतवाढीच्या वेळी अधिमूल्य आकारण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली राबविण्याच्या अनुषंगाने अशी प्रणाली विकसित करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास सूचना देण्यात येतील.**
६.४.२	एमएमआरडीएने बांद्रा-कुर्ला संकुलातील "जी" गटातील ३,६३७.०४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड, ज्याचे अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र ७,७०० चौ.मी. आहे. मे. इनाम फायनान्शियल कन्सल्टंटस् प्रायव्हेट लिमिटेड यांना दिला आणि व्यापारी कार्यालयीन इमारती बांधण्यासाठी ८० वर्षाच्या कालावधीसाठी रु. ८७.९८ कोटी भाडेपट्टा अधिमूल्यावर भाडेपट्टाविलेख करण्यात आला (आगस्ट, २००६) शासनाने व्यावसायिक वापरासाठीचा चटई क्षेत्र निर्देशांक दोन वरुन चारपर्यंत वाढविला (मे २००८). भाडेपट्टेदाराने अनुक्रमे २,०००, ५१५ आणि १५० चौ.मी. एवढया अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रासाठी ५ नोव्हेंबर, २००९, २६ ऑगस्ट २०१० आणि ११ मार्च २०११ रोजी विनंती केली. त्याप्रमाणे एमएमआरडीएने एकूण २६६५ चौ.मी. एवढे अतिरिक्त बांधिव क्षेत्र अनुक्रमे रु. १९.६५ कोटी, रु. ५.५५ कोटी आणि रु. २.१० कोटी एवढया अधिमूल्यावर भाडेपट्टीदारास दिले.	मे. इनाम फायनान्सियल कन्सलटंटस् यांनी सी-२० "जी" ब्लॉक, बांद्रा कुर्ला संकुलातील भूखंडावर प्राधिकरणाकडून २६६५ चौ.मी. (२००० चौ.मी. + ५१५ चौ.मी. + १५० चौ.मी.) अतिरिक्त वाणिज्य बांधकाम क्षेत्र विकत घेतले असून त्यासाठी अधिमूल्याची संपूर्ण रक्कम (रु.२७,२३,५७,५०० व (व्याज व दंडनिय) व्याजापोटी रु.५,६७,८२,४१२) दिनांक ०६/०९/२०१३ रोजी प्राधिकरणाकडे भरणा केली असून त्यांचेकडून आता काहीही रक्कम मिळणे बाकी नाही.

	अधिमूल्याची रक्कम २०% च्या पाच समान हप्त्यांमध्ये वार्षिक १०% दराने सरळ व्याजासहीत देय होती. रक्कमेचा भरणा करण्यास विलंब झाल्यास एकूण देय रक्कमेवर भारतीय रिझर्व्ह बँकेने ठरवून दिलेल्या दराप्रमाणे (PLR) दंडनीय व्याज लागू होते. भाडेपट्टेदाराने पहिला हप्ता ३१ मार्च २०१० रोजी भरला, पण नंतरचे हप्ते, जे ३१ मार्च २०११ आणि ३१ मार्च २०१२ ला देय होते, त्यांचा भरणा केला नाही. विलंबाने भरलेल्या हप्त्यांवर भाडेपट्टेदाराला PLR च्या दराने व्याज भरणे आवश्यक होते. तथापि, एमएमआरडीएने रु. १.१३ कोटी व्याज (जे ऑक्टोबर २०१२ पर्यंत देय होते) आकारले नाही किंवा रु.८.२६ कोटी अधिमूल्याची मागणीही केली नाही. परिणामत: रु.९.३९ कोटी महसूलाची वसुली झाली नाही. ही बाब एमएमआरडीएच्या निदर्शनास आणली होती (जुलै, २०१२). उत्तर प्रतिक्षेत आहे (मार्च २०१३).	
६.४.३	बांद्रा-कुर्ला अधिसूचित क्षेत्रविकास नियंत्रण विनियम, १९७९, मधील तरतुदींप्रमाणे व्यावसायिक वापरासाठी दिलेल्या भूखंडासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक (FSI) (बांद्रा-कुर्ला नोंदणीकृत क्षेत्र नियंत्रण विनियमन, १९७९ ने जे विहीत केलेले चटईक्षेत्र जे बांधीव क्षेत्राचे गणना करण्यासाठी वापरतात) दोन आहे. प्राधिकरणाने बीकेसीच्या "जी" गटातील ३,६३७.०४ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूखंड, ज्यांचे बांधीव क्षेत्र ७,२७४.०८ चौ.मी. आहे, अशा व्यावसायिक वापराच्या भूखंडासाठी रु. ८६,०८६ प्रति चौ.मी. या दराने सिटी बँकेने पाठविलेला प्रस्ताव स्वीकारला (मे १९९५). ऑक्टोबर १९९५ मध्ये त्याचा ताबा देण्यात आला. सर्वोच्च न्यायालयाच्या एप्रिल १९९६ च्या आदेशानुसार, वाटप केलेला भूखंड सागरी नियमन क्षेत्राच्या (Coastal Regulation Zone)	वांद्रे-कुर्ला संकुल अधिसूचित क्षेत्रांसाठी असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली अनुसार वांद्रे-कुर्ला संकुलामधील जी-ब्लॉकमध्ये संर्वकष चटई क्षेत्र निर्देशांक (ॲग्रिगेट एफ.एस.आय.) अनुज्ञेय आहे. वांद्रे-कुर्ला संकुलातील जी-ब्लॉकमधील वेगवेगळया भूखंडावर अनुज्ञेय केलेले बांधिव बांधकाम क्षेत्र वेगवेगळे (असमान) असून चटई क्षेत्र निर्देशांक वेगवेगळे (असमान) आहे. काही प्रकरणी चटई क्षेत्र निर्देशांक २ पेक्षा जास्त अथवा २ पेक्षा कमी आहे. ज्या भूखंडाचे चटई क्षेत्र निर्देशांक २ पेक्षा कमी आहे, त्या भूखंडावरील बाकी असलेले बांधकाम क्षेत्र दुसऱ्या भूखंडावर २ पेक्षा अधिक चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करुन वापरले जाते. त्यामुळे कोणत्याही वेळी वांद्रे-कुर्ला संकुल अधिसूचित क्षेत्रासाठी असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीच्या ॲग्रिगेट एफ् एसआयच्या वर नमूद केलेल्या विनियमा अनुसार, ब्लॉक करीता अनुज्ञेय असलेल्या बांधिव क्षेत्रापेक्षा वापरलेले बांधिव क्षेत्र अधिक असणार नाही याची

	कक्षेत येत असल्यामुळे ३,८१८.१९ चौ.मी. चा ७,२७४.०८ चौ.मी. बांधीव क्षेत्र असलेला नवीन भूखंड देण्यात (ऑगस्ट १९९६) आला. तथापि, व्यावसायिक वापरासाठी दिलेल्या भूखंडासाठी चटईक्षेत्र निर्देशांक दोन असल्यामुळे एमएमआरडीएने वाटप केलेल्या भूखंडासाठी बांधीव क्षेत्र ७,२७४.०८ चौ.मी. न देता ७,६३६.३८ चौ.मी. एवढे दयावयास हवे होते. परिणामी ३६२.३० चौ.मी. इतके बांधीव क्षेत्र कमी निर्धारित करण्यात आले आणि एमएमआरडीएकडून रु.३.१२ कोटीच्या (३६२.३० चौ.मी. x८६०८६) महसूलाचे नुकसान झाले. ही बाब एमएमआरडीएच्या निदर्शनास आणण्यात आली (जुलै २०१२) होती. उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च २०१३).	काळजी वेळोवेळी प्राधिकरणातर्फे घेतली जाते. त्यामुळे वितरीत केलेल्या भूखंडावर कमी बांधिव क्षेत्र अनुज्ञेय केल्याने प्राधिकरणाचा वरील नियमा अनुसार कोणताही तोटा होत नाही. तसेच, सदर भूखंडावरील उरलेले बांधकाम क्षेत्र इतर भूखंडावर अनुज्ञेय करुन त्याचे अधिमूल्य भूखंड वाटप करते वेळी वसूल केले जाते. सबब, प्राधिकरणास कोणताही तोटा/नुकसान झाला नाही.
६.४.४	एमएमएआरडीए खुल्या जाहिरातीद्वारे निविदा मागवून भूखंडाचे वाटप करते. एमएमआरडीएने बीकेसीतील "जीएन" गटातील ५,९०० चौ.मी. भूखंड खुल्या जाहिरातीद्वारे शैक्षणिक किंवा वैद्यकिय वापरासाठी निविदा मागवून भाडेपट्टयाने देण्याचे ठरविले (डिसेंबर २००७) आणि रु.१.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी राखीव किंमत ठरविण्यात आली. असेही ठरविण्यात आले की, अर्जदार/बोलीदाराने चार अटीची पूर्तता करावी. • कामाचे क्षेत्र हे मुंबईत असावे, • शैक्षणिक क्षेत्रात पाच वर्षाचा अनुभव असावा, • इमारत बांधण्याची आर्थिक क्षमता असावी आणि • संस्था सार्वजिक न्यास कायद्यांतर्गत (Public Trust Act) नोंदणीकृत असावी. • दस्तावेजांच्या लेखापरीक्षणादरम्यान असे आढळून आले की,	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण जमिनीची विल्हेवाट अधिनियम १९७७ नुसार (१९९७ सुधारीत) प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जमिनी वाटप करीत असते. सदर भूखंडाचे वाटप करण्याबात काही ठळक मुद्दे खालील प्रमाणे आहेत :- i) राखीव किंमत पूर्वी प्राप्त झालेल्या उच्च अधिमुल्याच्या किमतीनुसार ठरवण्याचे धोरण नाही. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम १९७७ प्रमाणे राखीव किंमत ठरवण्याची काही तरतूद नाही. ii) शिघ्र गणकाचा दर - २००८ प्रमाणे ५०% बाजार किमतीच्या भूखंड दराने रुपये ३२,६५० प्रति चौ.मी. असा येतो. रु.१,५३,०५४ प्रति चौ.मी. प्राधिकरणाने १२० व्या बैठकीत मान्यता दिल्याप्रमाणे विषयांकित भूखंडावर राखीव दर रु.१,५३,०५४ चौ.मी. प्रति बांधकाम क्षेत्राचा दर दाखवला होता. जो शिघ्रगणकाच्या दरापेक्षा जास्त आहे. iii) पूर्वी जेएच अंबानी फाऊंडेशनला निविदेद्वारे रु.१,५३,०५४ प्रति चौ.मी.

	महानगर आयुक्तांनी दिलेल्या निर्देशानुसार कामाच्या क्षे ाबाबत असलेली अट काढून टाकण्यात आली. अट शेथिल करण्याबाबत कुठलेही कारण आणि महानगर आयुक्तांची संमती दस्तावेजात उपलब्ध नव्हती. त्यानंतर, एमएमआरडीने निविदा मागविल्या (जुलै २००८) आणि या भूखंडासाठी फक्त एकच निविदा, तलीम रिसर्च फाऊंडेशेनकडून (TRF) प्राप्त झाली ज्याची देऊ केलेली किंमत रु.१.५५ लाख प्रति चौ.मी. होती. एमएमआरडीला निविदेचे मुल्यमापन करतांना खालील गोष्टी आढळून आल्या. • TRF ने शैक्षणिक क्षेत्रात त्यांचा अनुभव असण्याचे आणि इमारत बांधण्याबाबतीतील आर्थिक क्षमतेबद्दल अपुरे दस्ताऐवज सादर केले होते. तथापि, TRF ला निविदेत आढळलेल्या कमतरता पूर्ण करण्यासाठी एक संधी देण्यात आली (ऑगस्ट २००८) आणि हया कमतरता पूर्ण केल्यानंतर (सप्टेंबर २००८), निविदा मान्य करण्यात आली. ८० वर्षाच्या कालावधीसाठी रु.९२ कोटीच्या अधिमूल्यासहित भूखंड TRFला देण्यात आला (ऑक्टोबर २००८), यातील ५० टक्के भाडेपट्टा अधिमूल्य (१० डिसेंबर २००८) दिले आणि उर्वरित भाडेपट्टा अधिमुल्य वेळोवेळी वाढीव मुदतवाढ घेऊन नोव्हेंबर २००९ ला भरण्यात आले. यावरुन असे दिसून येते की, भाडेपट्टीदारास अवाजवी फायदा दिला गेला. पुढे असेही आढळून आले की, २१ डिसेंबर २००७ रोजी झालेल्या १२० व्या सभेत ठरविलेली राखीव किंमतसुध्दा चुकीची होती, याची पुढील परिच्छेदात चर्चा केली आहे. जे.एच. अंबानी फाऊंडेशनची २००७ मधील बोली ही शेवटची बोली होती. या प्रकरणात (म्हणजे जे.एच. अंबानी फाऊंडेशन) राखीव	शाळेच्या भूखंडसाठी दर प्राप्त झाला होता व हा दर राखीव किंमत म्हणून प्राधिकरणाच्या १२० व्या बैठकीत मान्य करण्यात आला होता. तालीम रिसर्च फाऊंडेशन या निविदेदाराने रु.१,५५,९३२.२० प्रति चौ.मी. हयाप्रमाणे निविदा भरली होती, जी रु.१,५३,०५४ प्रति चौ.मी. राखीव दरापेक्षा अधिक होती. iv) जेव्हा जेव्हा निविदाद्वारे भूखंड वाटप करण्यात येतात तेंव्हा तेव्हा जरी राखीव किंमत ठेवण्यात येत असली तरी सुद्धा निविदादार जागतिक प्रचलीत बाजारभाव लक्षात घेऊन निविदा भरीत असतात. v) सबब निविदाकाराचे कार्यक्षेत्र मुंबईत असणे बद्दलची अट निविदेमध्ये न घालणे, विषयांकित भूखंडाची लिलावाची/निविदेची राखिव किमत, किंवा तालीम रिसर्च फाऊंडेशन कडून मागितलेली अतिरीक्त माहिती व निविदाकार हे पात्रतेच्या अटींच्या पूर्तता करित असल्यामुळे याबद्दल प्राधिकरणास अवगत केले होते व प्राधिकरणाने सदर भूखंड त्यांना पात्रनिविदाकार म्हणून वाटप करण्यास मान्यता दिली आहे आणि त्यामुळे यातून प्राधिकरणास कुठलाही तोटा झालेला नाही.

	किंमत ही त्यावेळीच्या प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे ठरविण्यात आली होती. परंतु सध्याच्या प्रकरणात, राखीव किंमत ही, एक वर्ष आधीच्या निविदेत देण्यात आलेल्या उच्चतम किंमतीच्या आधारावर ठरविण्यात (१२० च्या सभेत) आली होती. अशा तऱ्हेने, राखीव किंमत रु.५.०४ लाख प्रति चौ. मी. या प्रचलित बाजारभावाऐवजी, रु.१.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी ठरविण्यात आली (२००८). कमी दर स्विकृत केल्याचा परिणाम राखीव किंमत रु. ३.४९ लाख (चालू बाजारभाव दर (रु.५००४ लाख प्रति चौ.मी.) या रेटने देऊ केलेली किंमत रु.१.५५ लाख प्रती चौ.मी.) प्रति चौ.मी. कमी निश्चित करण्यात आली आणि रु. २०५.९१ कोटी (इतके अधिमुल्य रु.३.४९ लाख प्रती चौ.मी.x ५९०० चौ.मी. क्षेत्रफळ = २०५९१ लाख) इतके अधिमूल्य कमी वसूल करण्यात आले. एमएमआरडीऐने सांगितले (जून २०१२) की, राखीव किंमत ही चालू बाजारभाव आणि जागतिक आर्थिक स्थितीवर अवलंबून होती. निविदाकाराने सादर केलेल्या अपुऱ्या दस्ताऐवजांच्या बाबत एमएमआरडीने असे सांगितले की, TRF ने अतिरिक्त माहिती, आधारभूत दस्तावेज आणि मूळ दस्तावेज पडताळणीसाठी सादर केले होते. हे उत्तर स्विकारणीय नाही, कारण एमएमआरडीएने ठरविलेली राखीव किंमत रु.१.५३ लाख प्रति चौ.मी. ही, बाजारमूल्य आणि जागतिक आर्थिक परिस्थितीचे संदर्भ विचारत न घेता, फक्त मे. जे.एच. अंबानी फाऊंडेशनने देऊ केलेल्या दरावर आधारीत (डिसेंबर २००७) होती. शिवाय एमएमआरडीएच्या सभेच्या कार्यवृत्तात (१५ ऑक्टोबर २००८) असे नमूद केले आहे की, TRF ने निविदेसोबत अपुरी माहिती सादर केली होती.	

६.४.५ **भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडांच्या भुईभाडयाची थकीत वसुली**

भूखंड कक्षाने (Land Cell) दिलेल्या माहितीनुसार, ३१ मार्च २०१२ रोजी भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडांच्या भुईभाडयाची थकीत रक्कम रु. ६७.८५ लाख इतकी होती. हयातील दोन प्रकरणे, खाली दिल्याप्रमाणे खाजगी संस्थांशी संबंधित आहेत.

(रु.लाखात)

अ. क्र.	क्षेत्र	कसुरदाराचे नाव	केव्हापासून थकीत	भाडयाची थकीत रक्कम
१.	वडाळा ट्रक टर्मिनल	महासंघ	मार्च, २००६	४२.६२
२.	वडाळा ट्रक टर्मिनल	मुंबई मालवाहतुक संघ (BGTM)	मार्च, २००६	२१.६८
			एकूण	**६४.३०**

एमएमआरडीएने सांगितले की, कसूरदारांकडून थकीत वसुली करण्यासाठी नोटीसा आणि स्मरणपत्रे जारी करण्यात आली होती (जून २०१२).

तसेच, भारतीय रिझर्व बँक आणि आयकर विभागाकडून भुईभाडयापोटी रु. ३.५५ लाख रक्कम थकित होती.

वसुलीसाठी परिणामकारक यंत्रणा अस्तित्वात नसल्यामुळे भुईभाडयापोटी येणे असलेली रक्कम एक ते सात वर्ष कालावधीपर्यंत थकित राहीली.

उर्वरित रकमांच्या नियत वेळेत वसुलीसाठी शासनाने प्रभावी योजना तयार करावी.

वडाळा भारवाहक तळामधील बीजीटीए व महासंघ यांचेकडून खालीलप्रमाणे भूईभाडे व्याजासह वसूल केले आहे.

तपशील	एकूण बाकी असलेली रक्कम (रु.लाखात)	भुईभाडयाची वसुल केलेली रक्कम (रु. लाखात)	वसूल केलेले व्याज (रु.लाखात)	एकूण वसुल केलेली रक्कम (रु.लाखात)
बीजीटीए	२१.६८	८.६०	३.१२	११.७२
महासंघ	४२.६२	१९.३६	१७.४९	३६.८५
एकूण	६४.३०	२७.९६	२०.६१	४८.५७

दिनांक ३१/०३/२०१२ अखेर एकूण बाकी असलेल्या रु. ६४.३० लाख रक्कमेपैकी रु. ४८.५७ लाख नोव्हेंबर, २०१३ पर्यंत वसूल केले आहे. उर्वरीत रु.१५.७३ लाखापैकी दिनांक ०१/१२/२०१४ पर्यंत रक्कम रु.११.५७ लाख इतकी व्याजासह वसूल केली आहे व शिल्लक रु.४.१६ लाख वसूल करण्याची दंडात्मक कार्यवाही सुरु आहे. बीजीटीए व महासंघ यांना वितरीत करण्यात आलेल्या भूखंडापैकी ४ भूखंडाचे भाडेपट्टाकरार सन २०१३ मध्ये तर १२ भूखंडाचा भाडेपट्टाकरार सन २०१४ मध्ये समाप्त झाला असल्याने सदर भूखंड परत ताब्यात घेण्यात यावेत किंवा भाडेपट्टेकराराचा कालावधी वाढवून देण्यात यावा, याबाबतचा प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या नगर व क्षेत्र नियोजन विभागामार्फत प्राधिकरणाच्या दिनांक २१/०३/२०१६ रोजीच्या बैठकीत सादर करण्यात आला होता. याबाबत त्यांना बीजीटीए व महासंघ यांना इतरत्र पुर्नस्थापित सामजस्य करार करण्याच्या मसुद्यास मान्यता दिलेली आहे.

तसेच आयकर विभाग व भारतीय रिझर्व्ह बँक यांचेकडून बाकी असलेली भुईभाडयाची रक्कम अनुक्रमे रु.२.१९ लाख व रु.१.३६ लाख अनुक्रमे दिनांक १६/०४/२०१३ व दिनांक २५/०४/२०१३ रोजी असे एकूण ३.५५ लाख वसुल केले आहेत. त्यांच्याकडून कोणतेही येणे बाकी नाही.

६.५.१	**बँक हमी आवाहित करण्यात अपयश** एमएमआरडीने जानेवारी २००७ मध्ये केलेल्या भाडेपट्टयाविलेखानुसार ३७.२५२ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा BKC च्या "जी" गटातील भूखंड, (मनोरंजन मैदान) ज्याचे अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र ६७,०९२ चौ.मी. आहे, बगीचा आणि बगीच्याखाली भुयारी द्विस्तरीय वाहनतळ बांधण्यासाठी मे. रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. (RIL), यांना ८० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टीने देण्यात आला (जुलै, २००७). रु.११ लाख एवढया रकमेच्या अधिमूल्याचा भरणा केल्यानंतर भाडेपट्टाविलेख संपादित करण्यात आला (जुलै २००७). निविदा दस्ताऐवजाच्या कलम ४.१३ (एस) अन्वये, भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्टाविलेख केल्यापासून चार वर्षाच्या कालावधीत जमिनीखाली द्विस्तरीय वाहनतळ बांधण्याचे काम आणि भूखंडावर उद्यान विकसित करण्याचे काम पूर्ण करावयाचे होते. या अटीच्या विश्वासार्हतेसाठी भाडेपट्टेदाराने रु. ५० कोटीची बँक हमी दयावयाची होती, जीची ग्राहयता करार केल्यापासून चार वर्षापर्यंत असेल. जर जमिनीखालील द्विस्तरीय वाहनतळाचे काम चार वर्षात पूर्ण झाले नाही तर प्राधिकरणाने रु. ५० कोटीच्या बँक हमी आवाहित करणे आवश्यक होते. असे निदर्शनास आले की RIL ने जमिनीखालील द्विस्तरीय वाहनतळाचे काम केले नाही. त्यामुळे जुलै २०११ पर्यंत ग्राहय असलेली बँक हमी एमएमआरडीने वटवायला हवी होती. याऐवजी बॅक हमीची ग्राहयता जुलै २०१३ पर्यंत वाढविल्याचे निदर्शनास आले. ही बाब एमएमआरडीएच्या निदर्शनास आणली होती (जुलै २०१२). उत्तर प्रतिक्षेत आहे (मार्च २०१३).	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या दिनांक २२/१०/२०१२ रोजी झालेल्या १३१ व्या बैठकीत ठराव क्र. १२८५ प्रमाणे विकासकाने ठराविक कालावधीत बांधकाम पूर्ण करावे म्हणून त्यांच्याकडून बँक हमी धेतली होती परंतु मे.रिलायन्स इंडस्ट्रिज लिमिटेड यांनी बँक हमीची तारीख वाढवून दिली ही बाब प्राधिकरणासमोर सादर केली असता बँक हमीची वैधता दिनांक १७/०७/२०१४ पर्यंत वाढवून देण्यास ठराव क्र.१२८५ अन्वये व त्यांनतर १६/०४/२०१५ पर्यंत वाढवून देण्यास ठराव क्र.१३३१ अन्वये मान्यता दिली. प्राधिकरणाने बांधकाम पूर्णत्वाच्या वाढीव कालावधीस व्याजासहित अधिमूल्य आकारुन मान्यता दिली आहे. या मान्यतेनुसार व्याजासहित पूर्ण अधिमूल्य वसूल करुन बांधकाम पूर्ण होऊन दिनांक २२/०१/२०१५ रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे.

६.५.२	**क्षेत्राचे अनियमित एकीकरण केल्यामुळे सदनिकांच्याआकारात वाढ झाली.** नगर विकास विभागाने अधिसूचित केले (मे १९८३) की, मुंबई उपनगर जिल्हयातील निवडक क्षेत्रामध्ये एमएमआरडीएकडून पवई क्षेत्र विकास योजना (PADS) राबविण्यात येईल. राज्य शासन, प्राधिकरण आणि मूळ जमीन धारकांच्या वतीने विकासक यांच्यामध्ये एक तिहेरी करार करण्यात (नोव्हेंबर १९८६) आला. रु. एक प्रति हेक्टर अधिमुल्याच्या दराने ८० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करार करण्यात (नोव्हेंबर १९८६) आला आणि एकूण निवासी गाळयांच्या बांधकामाचे क्षेत्र ४,५४,८१७.६२ चौ.मी. होते. तिहेरी भाडेपट्टी कराराच्या कलम ७(iii) मध्ये अशी तरतूद होती की, हया गाळयांपैकी ५० टक्क्यातील प्रत्येक गाळा हा ४० चौ.मी. चटई क्षेत्रापेक्षा जास्त असू नये आणि उर्वरीत ५० टक्के गाळयांपैकी ८० चौ.मी चटई क्षेत्रापेक्षा जास्त असू नयेत. विकासकाने एमएमआरडीएकडे "दोन जोडून असलेल्या गाळयांचे (Flat) किंवा एकावर एक असलेल्या दोन गाळयांचे" एकत्रिकरण करुन वापर करण्यास परवानगी मागितली (जून १९८९). अशा गाळयांची संख्या १५ टक्यांपेक्षा जास्त असणार नव्हती. एमएमआरडीएने काही विशिष्ट अटींवर एकत्रिकरणास "ना हरकत" कळविली (ऑगस्ट१९८९). विकासकाविरुध्द अशी तक्रार करण्यात आली (जानेवारी २००७) की, त्याने बांधलेल्या सर्व इमारतीमध्ये असे एकत्रिकरण करुन त्यांचे मोठया गाळयांत रुपांतर केले. नगर विकास विभागाने एमएमआरडीएला अशा सूचना दिल्या (मार्च २००८) की, अनुक्रमे ४० चौ.मी. आणि ८० चौ.मी पेक्षा जास्त मोठया असलेल्या गाळयांच्या क्षेत्राची मोजणी करावी आणि	शासनाने नियुक्त केलेल्या बृहन्मुंबई महानगर पालिका व मुंमप्रविप्रा यांच्या अधिकाऱ्यांचा समावेश असलेली ६ सदस्सीय समितीच्या अहवालानुसार दोन सदनिका एकत्रित करुन २०२६ सदनिका तयार केलेल्या आहेत व दोन पेक्षा अधिक सदनिका एकत्रित करुन ४४३ सदनिका विकासकाने या क्षेत्रात तयार केल्या आहेत. यापूर्वी जमिन मालक म्हणून प्राधिकरणाने १९९५ मध्ये एक समिती नियुक्त करुन पवई क्षेत्र विकास योजनेच्या कामाचा आढावा घेतला आहे. मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने (मुंमप्रविप्रा) जमिन मालकासमवेत (जमिन मालकाचे कुळमुखत्यार) त्रिपक्षीय करार व भाडेपट्टा करार दिनांक १९/११/१९८६ रोजी साक्षांकित केला आहे. मुंमप्रविप्रा या क्षेत्रासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण नाही, तसेच या क्षेत्रातील बांधकामास प्राधिकरणामार्फत कोणतीही विकास परवानगी दिलेली नाही. बृहन्मुंबई महानगर पालिकेने विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून या क्षेत्रातील बांधकामास त्रिपक्षीय करार, भाडेपट्टेदारास व विकास नियंत्रण नियमावलीस अधिन राहून विकास परवानगी दिली आहे. सदर बांधकाम परवानगी देताना या क्षेत्रातील बांधकामाचे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने निरीक्षण करुन जोत्यावरील बांधकाम परवानगी व भोगवटा प्रमाणपत्र दिले आहे. पवई क्षेत्र विकास योजनेचे वेळोवेळी संनियंत्रण बृहन्मुंबई महानगरपालिका करीत असल्याने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने केलेले नाही. परंतु, आता मा. उच्च न्यायालयाने पवई क्षेत्र विकास योजनेबाबत आपले अंतरिम आदेश दिनांक २२/०२/२०१२ रोजी दिले असून पुढील विकास न्यायालयाच्या नियंत्रणाखाली होत आहे. या आदेशानुसार उर्वरित विकसनातून १५११ सदनिका ४० चौ.मी. ची व १५९३ सदनिका ८० चौ.मी. ची विकसित करणे अपेक्षीत असून त्यापैकी १५% सदनिका रु.१३५/- प्रति चौ.मी. दराने शासनास विकासकाने बांधून हस्तांतरीत करणे अपेक्षीत

	विकासकाकडून तिहेरी कराराचा भंग केला म्हणून ₹ डापोटी रु. ३०० लाख (अंशत: भरणा) वसूल करावेत आणि अशी हमी घ्यावी की, शासनाने घेतलेल्या अंतिम निर्णयाचे तो पालन करेल आणि चालू बांधकामाच्या वेळी तिहेरी करारातील अटींचे पालन करेल. शासनाने नेमलेल्या सहा सदस्यांच्या समितीने अहवाल सादर केला (डिसेंबर २००८) की, विकासकाने ४० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या २,०२६ गाळयांचे आणि ८० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या ४४३ गाळयांचे एकत्रिकरण करुन अटींचा भंग केला. एमएमआरडीएने शासनास तिहेरी कराराचा एकूणच उल्लंघन झाल्याचे कळविले (जानेवारी २००९) आणि विकासकावर रु. १९९३.२२ कोटी एवढया दंडाची आकारणी करण्याची विनंती केली. विकासकाने प्रकरण लवादाकडे नेले आणि असे ठरविण्यात आले की, (ऑगस्ट २०११) दंडाच्या वसुलीसाठी एमएमआरडीएने आणि शासनाने संयुक्तरीत्या केलेली मागणी योग्य नव्हती. शासन आणि एमएमआरडीएने, संयुक्तरीत्या लवादाने दिलेल्या आदेशा विरोधात मुंबई उच्च न्यायालयात अपिल केले (नोव्हेंबर २०११). परंतु २००८ मध्ये मोतीलाल कमलाकर सातवे, राजेंद्र ठाकर आणि मेधा पाटकर यांनी सुध्दा या प्रकरणात जनहित याचिका दाखल केली. न्यायालयाने त्यांच्या फेब्रुवारी २०१२ च्या आदेशाद्वारे असे निर्देश दिले की, विकासकाने ४० चौ.मी.चे १,५११ गाळे आणि ८० चौ.मी.चे १,५९३ गाळे कोणत्याही प्रकारचे एकत्रिकरण न करता उपलब्ध असेलेल्या मोकळया जमिनीवर बांधावेत. वरील वस्तुस्थिती असे दर्शविते की, ठराविक कालांतराने जर एमएमआरडीएकडून प्रकल्पाचे संनियंत्रण करण्यात आले असते, तर गाळयांचे एकत्रिकरण टाळता आले असते.	आहे. विकासकाने त्या अनुषंगाने पुढील विकसनासाठी बांधकाम नकाशे बृहन्मुंबई महानगर पालिकेकडे सादर केले आहेत. परंतु पवई क्षेत्रातील इतर सोसायटींनी याबाबत उच्च न्यायालयात दावा सादर केला आहे. **एमएमआरडीला कालबध्द विवरणाद्वारे आणि नियमित तपासणीद्वारे बांधकामाची स्थिती जाणून घेण्यासाठी आणि करारातील विहित अटीनुसार बांधकाम होत असल्याचे खात्री करुन घेण्यासाठी बांधकामावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली विकसित करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास सूचना देण्यात येतील.**

प्रकरण ७ वा

महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण

म्हाडा

संदर्भित महालेखापालांचे आक्षेप व विभागाचे स्पष्टीकरण.

१.६

लेखापरिक्षण अहवाल परिच्छेद क्रमांक	महालेखापालांचे निष्कर्ष	शासनाचे अभिप्राय
७.१	प्रशासकीय संरचना राज्य शासनाने नियुक्त केलेले अध्यक्ष, उपाध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि सात अन्य सदस्य ह्यांनी मिळून प्राधिकरण स्थापित झाले आहे. उपाध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे प्राधिकरणाचे प्रशासकीय प्रमुख असतात. मुंबई आणि पुण्याच्या बाबतीत जमिन वाटपाची प्रकरणे, पात्रता अटीची पडताळणी आणि भाडेपट्टा करारनामा संपादित करणे इत्यादी बाबी अनुक्रमे मुंबई आणि पुणे मंडळाकडून कार्यान्वित केले जातात. मुख्य अधिकारी हे मुंबईमंडळाचे प्रमुख आहेत आणि त्यांच्या मदतीस संयुक्त मुख्य अधिकारी आणि तीन सहाय्यक जमीन व्यवस्थापक आहेत. पुणे मंडळाचे प्रमुख मुख्य अधिकारी आहेत आणि त्यांच्या मदतीस उपअभियंता (जमीन) आहेत.	शासनाचे अभिप्राय नाहीत.
७.२	जमीन वाटप करण्याची पध्दत म्हाडा रिकाम्या भूखंडांचे वाटप शासन,स्थानिक प्राधिकरण, सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम, सार्वजनिक धर्मदाय संस्था किंवा सोसायट्या ह्यांच्याकडून निविदा/आवेदने मागवून अथवा बोली प्रस्तावित/मान्य करुन करते. भूखंडाचे वाटप MHAD (DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ अंतर्गत राज्य शासनाने दिलेल्या निर्देशानुसारसुध्दा केले जाते. ३,५५,३५५.१८ चौ.मी. भूखंडाचे ११२ प्रकरणात नियमन १६ द्वारे म्हाडाने वाटप केले होते. नियम १६ नुसार भूखंडाचे वाटप करण्यासाठी मंत्रिमंडळाची एक उपसमिती स्थापन करण्यात आली आहे, ज्या समितीचे अध्यक्ष गृहनिर्माण मंत्री आणि वित्त आणि उद्योग मंत्री आणि राज्य गृहनिर्माण मंत्री आणि प्रधान सचिव, गृहनिर्माण हे इतर सभासद आहेत.	शासनाचे अभिप्राय नाहीत.

	MHAD अधिनियमांतर्गत बनविलेल्या वाटप MHAD(DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ नुसार, बृहन्मुंबई, ठाणे, उल्हासनगर, पुणे, कोल्हापूर, सांगली-मिरज, सोलापूर, नाशिक आणि नागपूर या ठिकाणी असलेल्या जमिनीबाबत संबंधित महानगरपालिकांनी तयार केलेल्या रेखांकनात (Layout) सुखसोयी किंवा निव्वळ वाणिज्यिक प्रयोजनाकरिता आरक्षित ठेवलेले भूखंड आणि निवासी वापराकरिता राखीव ठेवलेल्या दोन टक्के आरक्षित भूखंडाचे वाटप व्यक्ति किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी करतांना राज्य शासनाच्या निर्देशांप्रमाणे करण्यात यावे. ज्या भूखंडाचे वाटप नियम १६ अंतर्गत केले होते, तीच प्रकरणे लेखापरिक्षणात चाचणी तपासणी साठी निवडली आहेत. जमीन वाणिज्यिक, निवासी, शेक्षणिक आणि सामाजिक उपयोगासाठी दिली जाते. भाडेपट्टा अवधी ३० वर्षाचा आहे आणि भाडेपट्टा अधिमूल्य आणि भाडे म्हाडाच्या ठराव क्र.३९४, दि.१६ नोव्हेंबर, १९९२ नुसार वेळोवळी सुधारित केल्याप्रमाणे वसूल करण्यात येते. अर्जदाराच्या विनंतीवरुन, राज्य शास, MHAD(DL) Redulations, १९८२ च्या नियम १६ अन्वये आपल्या अधिकाराचा वापर करुन मंत्रीमंडळाच्या उपसमितीच्या बैठकीत म्हाडाने विकसित केलेला भूखंड अर्जदाराला भाडेपट्टीवर देण्याचा निर्णय घेते आणि गृहनिर्माण विभाग, म्हाडाला खालील अटी आणि शर्तीवर अर्जदाराला भूखंड भाडयाने देण्याचे निर्देश देते. १. विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे २. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नियम आणि विनियमांप्रमाणे ३. म्हाडाच्या नियम व विनियमाप्रमाणे ४. म्हाडाच्या किंमत ठरविण्याच्या धोरणाप्रमाणे शासनाच्या निर्देशाप्रमाणे म्हाडा अर्जदारास भूखंडाचे वाटप करावयाचे ठरविते आणि सर्व पात्रता अटींच्या पडताळणीनंतर, अर्जदारास सर्व अटी व शर्ती सूचित करणारे नियम वाटप पत्र देते आणि भाडेपट्टीदारास भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि भाडे भरण्याची विनंती करते. जेव्हा भाडेपट्टीदार भूखंड वाटपाच्या अटी आणि शर्तीचा स्विकार करतो आणि भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि भाडयाची पूर्ण रक्कम भरतो तेव्हा , MHAD(DL) Redulations, १९८२ च्या नियम १० नुसार भाडेपट्टीदार आणि म्हाडामध्ये भाडेपट्टीविलेख संपादीत करण्यांत येतो.	

५ कसेल) VII

जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे महाराष्ट्र २८ निर्माण) आणि क्षेत्रविकास ५।१ कसेल)

परिच्छेद क्रमांक	विषय	शासनाचे स्पष्टीकरण
७.३.१	नाटयगृह बांधण्यसाठी आरक्षित असलेला ३,१०४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा कन्नमवार नगर, विक्रोळी येथील भूखंड तरण तलाव बांधण्यासाठी महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाला ह्या निर्देशांवर दिला गेला की, भाडेपट्टीदार तो भूखंड अनारक्षित करेल आणि भूखंडाचा ताबा दिलेल्या दिनांकापासून दीड वर्षात तरण तलावाचे बांधकाम पूर्ण करेल. तथापि, भाडेपट्टीविलेख संपादित करण्यात आला नव्हता. जरी भूखंडाचा ताबा १९९८ मध्ये दिला गेला होता, तरी त्यावर तरण तलाव बांधण्यात आला नव्हता. म्हाडाने मंडळास भूखंडाचा ताबा परत करण्याचे निर्देश दिले (जुलै २००३). तथापि, नऊ वर्षाच्या कालावधीनंतरही म्हाडाने भूखंडाचे पुनर्ग्रहण केले नाही.	म्हाडाकडून प्राप्त अहवालानुसार कन्नमवार नगर, विक्रोळी [पुर्व] या म्हाडा वसाहतीमधील महाराष्ट्र कामगार कल्याण भवन शेजारील अंदाजे ३१०४ चौ.मी.भूखंड जलतरण तलाव बांधण्यासाठी मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने त्यांच्या दि. ७-१-१९९८च्या पत्रान्वये काही अटी व शर्तीनुसार महाराष्ट्र कल्याण मंडळास वितरीत केला होता. सदर भूखंडाचे अधिमूल्य व भूईभाडे महाराष्ट्र कल्याण मंडळाने भरल्यानंतर सदर भुखंडाचा ताबा दि.०२/०७/१९९८ रोजी देण्यात आला. तथापि वितरणाच्या अटी व शर्तीनुसार महाराष्ट्र कामगार मंडळाने सदर भूखंड वितरीत केलेल्या दिनांकापासून दिड वर्षाच्या आत तरण तलावाचे बांधकाम पूर्ण केले नसल्याने तत्कालीन कार्यकारी अभियंता/घाटकोपर विभाग/मुंबई मंडळ यांनी दि.१४/०३/२००५ पासून या भूखंडाचा ताबा परस्पर मंडळाकडे घेतलेला होता. तदनंतर सदर अभिन्यासातील विविध बाबीबाबत मुख्य अधिकारी/ मुंबई मंडळ यांच्याकडे स्थानिक लोकप्रतिनिधी व संबंधित अधिकारी यांच्या समवेत दि. ०३/१२/२०१३ रोजी झालेल्या बैठकीत संबधित विधानसभा मतदारसंघाचे तत्कालिन विधानसभा सदस्य यांनी, सदर भूखंडावर बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण अंतर्गत असलेले नाट्यगृहाचे आरक्षण बदलण्यास वेळ लागल्यामुळे महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळास जलतरण तलावाचे काम करण्यास उशीर झाला आहे, तथापि महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाच्या पाठपुराव्यामुळे आता महानगरपालिकेने आरक्षण बदलले असल्यामुळे सदर भूखंड परत महाराष्ट्र कामगार मंडळास परत द्यावा जेणेकरुन त्यांला जलतरण तलावाचे काम चालू करता येईल अशी सुचना मा. मुख्य अधिकारी/मुंबई मंडळ यांना केली. सदर सुचनेच्या अनुषंगाने बैठकीत झालेल्या चर्चेनुसार मुंबई

		गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाच्या दि. २६/१२/२०१३ च्या पत्रानुसार महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाकडून अहवाल मागविण्यात आला. महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाकडून दि. १३-१-२०१४ रोजी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळास अहवाल देण्यात आला. महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाने सदर भूखंडाचे अधिमूल्य रु.६०८३८४/- व भूईभाडे रु.७६६१०/- चा भरणा केलेला असल्याने तसेच आजमिती पर्यंत सदर भूखंडाचे वितरण आदेश अदयापर्यंत रद्द करण्यात न आल्याने तांत्रिकदृष्ट्या सदर भूखंड आज पर्यंत भूखंडाचे वितरण महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाचे नावेच आहे. त्यामुळे वरील सर्व बाबी विचारात घेउन म्हाडाच्या मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने या भूखंडाचा ताबा दिनांक ११/०३/२०१४ रोजी महाराष्ट्र कामगार मंडळास परत केला आहे. म्हाडाच्या अहवालानुसार मुबई महानगरपालिकेने सदर भूखंडावरील नाट्य गृहाचे आरक्षण बदल केले असुन ते आता जलतरण तलाव असे केले आहे. तसेच या भूखंडावर बांधण्यात येणाऱ्या जलतरण तलावाच्या महाराष्ट्र कामगार मंडळाने प्रस्तावित केलेल्या आराखडयास मुंबई महानगरपालिकेने त्यांचे पत्र क्र.सीइ/६२३/बीपीइ एस/गव्हमेंट / ए.एस, दि. २ ऑगस्ट २०१४ अन्वये मंजूरी दिलेली असुन याबाबतची पुढील कार्यवाही महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळामार्फत चालु आहे. सदर भूखंड मंडळाने दिनांक ११/०३/२०१४ रोजी पुन्हा हस्तांतरीत केलेला असल्यामुळे व महाराष्ट्र कामगार मंडळामार्फत जलतरण तलाव बांधण्याची कार्यवाही चालू आहे.
७.३.२	भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांच्या लेखापरीक्षक (नागरी) अहवाल २००८-०९ मधील परिच्छेद क्र. ३.३.१ पहावा. ओशिवारा येथील १०,००० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा रुग्णालयासाठी राखून ठेवलेला भूखंड "नर्गीस दत्त मेमेरीयल ट्रस्टला" ऑक्टोबर २००० मध्ये रुग्णालय बांधण्यासाठी देण्यात आला. ट्रस्टने डिसेंबर २००७ मध्ये जमिनीचे अधिमूल्य म्हणून रु. २१.३७ कोटी रक्कम भरावयाची होती, जी रक्कम फेब्रुवारी २००९ मध्ये रू.११.७१ कोटी एवढी कमी करण्यात आली. ट्रस्टने	म्हाड (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ च्या विनियम १६ अंतर्गत मंत्रीमंडळ उपसमितीला प्राप्त असलेल्या अधिकारात, मंत्रीमंडळ उपसमितीने दि. २३/०८/२००० रोजीच्या बैठकीत हा भूखंड नर्गिस दत्त मेमोरियल चॅरीटेबल ट्रस्ट यांना वितरीत करण्याचा निर्णय घेतला.मंत्रीमंडळ उपसमितीचा निर्णय शासनाने पत्र क्र. एडीएल-११९९/प्र.क्र.३०८७/ग,निभू,दि.२०/१०/२००० अन्वये मुंबई मंडळाला कळविला.

	फेब्रुवारी २००९ मध्ये केवळ रु. २.९३ कोटी एवढी रक्कम भरती. त्यांनतर ट्रस्टने आजपर्यंत कोणतीही रक्कम भरली नाही. १२ वर्षापेक्षा जास्त कालावधी उलटल्यांनतरही, जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कुठलीही कार्यवाही करण्यात आली नाही किंवा ट्रस्टला रुग्णालय बांधण्याचे आदेशही देण्यात आले नाहीत. भाडेपट्टीलेख्याच्या अटी आणि शर्तींचे अनुपालन न केल्यास कडक कारवाई करण्याचे निर्देश शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाने म्हाडाला देण्याबाबत विचार करावा.	प्रचलित धोरणाप्रमाणे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने पत्र क्र.३३८५, दि.१८/११/२००० अन्वये आवश्यक ती कागदपत्रे सादर करण्यास संस्थेस कळविले. या पत्रान्वये संस्थेस अधिमुल्य व इतर रक्कम कळविण्यात आलेली नव्हती. वरील पत्र संस्थेस प्राप्त झाल्यांनतर, संस्थेने पत्र दि.३०/११/०१ अन्वये सारांशाने असे कळविले की, सामाजिक व धर्मदाय काम करण्याचे संस्थेचे ध्येय असल्यामुळे, या भूखंडाकरीता नाममात्र रु.१/- प्रती वर्षी भूईभाडे आकारुन संस्थेस भूखंडाचे वितरण करण्यात यावे. संस्थेच्या वरील विनंती अनुषंगाने बाब टिप्पणी, प्राधिकरणाच्या दि.१२/०७/२००२ रोजीच्या बैठकी समोर विचारार्थ व निर्णयार्थ सादर करण्यात आली. या बाब टिप्पणीत नाममात्र रु.१/- प्रती वर्षी भूइभाडे आणि त्यासोबत ठराव क्र.५६५६, दि.०५/०३/२००१ मधील तरतुदीनुसार येणारे अधिमुल्य रु.११,७०,६९,५२९/- प्रस्तावित करण्यात आले होते. प्राधिकरणाने ठराव क्र.५८१८, दि.१२/०७/२००२ अन्वये काही अटींवर नाममात्र रु.१/- वार्षिक भूइभाडे आकारण्याचा निर्णय घेतला अट सारांशाने अशी होती की, प्राधिकरण्याच्या आदेशानुसार म्हाडा कर्मचारी व त्यांच्या कुटुंबीयांना मोफत वैद्यकीय सेवा उपलब्ध करुन द्यावी. वरील ठरावामुळे प्राधिकरणाचे सुमारे ११.७० कोटी रुपयांचे नुकसान होत असल्यामुळे, सदर नुकसान माफ करण्याकरीता ठराव शासनाकडे पाठविण्यात आला मात्र अशी सवलत देण्याबाबत शासनाकडून कोणतेही आदेश प्राप्त झाले नसल्याने संस्थेस अधिमुल्य रक्कम रु.२१,३७,५२,०३०/- इतकी रककम भरण्यास मुंबई मंडळाच्या दि.१०/१२/२००७ अन्वये कळविण्यात आले. संस्थेने त्यांच्या दि.०८/१२/२००८च्या पत्रान्वये असे कळविले की ते रेडी रेकनरच्या २५% प्रमाणे अथवा ५०% प्रमाणे (संस्थेस पुर्वी दिलेल्या वितरण पत्राच्या तारखेनुसार येणारे) अधिमुल्य भरण्यास तयार आहेत. संस्थेच्या वरील विनंतीच्या अनुषंगाने , म्हाडा प्राधिकरणाच्या दि.०२/०१/२००९ रोजीच्या बैठकीत ठराव क्र.६३६६, दि.०२/०१/२००९ अन्वये असा निर्णय घेण्यात आला की ठराव क्र.५६५६, दि. ०५/०३/२००१ मधील तरतुदीनुसार रु. ११,७०,६९,५३०/- इतके

		अधिमुल्य आकारावे. या अधिमुल्य रकमेवर व्याज आकारण्यात येवू नये. तथापि, विश्वस्त, नर्गिस दत्त मेमोरियल चॅरिटेबल ट्रस्ट यांनी त्यांच्या दि.०९/०१/२०१३ च्या पत्रान्वये सदर भूखंड म्हाडाने परत घेण्याबाबत विनंती केली. त्या अनुषंगाने संस्थेने दि.०१/०७/२०१३ रोजी भूखंडाचा तावा मुंबई मंडळास परत दिलेला आहे. सद्यःस्थितीत सदर भूखंड म्हाडाच्या ताब्यात असून, शासनाद्वारे नर्गीस दत्त चॅरिटेबल ट्रस्टला करण्यात आलेले वितरण अंतिमरित्या रद्द झाल्यांनतर, म्हाडाच्या धोरणानुसार सदर भूखंडाबाबत नियमोचित कार्यवाही करण्यात येईल.
७.३.३	ओशिवारा येथील ९२४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड बृह्द मुंबई गुजराथी समाजाला (ट्रस्ट) आरोग्य केंद्र बांधण्यास देण्यात आला होता (फेब्रुवारी १९९३). भाडेपट्टी विलेखाच्या खंड २(c) नुसार, हा भूखंड सामाजिक आणि शैक्षणिक कार्यासाठी इमारत बांधण्यास वापरावयाचा होता आणि प्राधिकरणाच्या विशेय परवानगीशिवाय इतर कुठल्याही कारणासाठी वापरावयाचा नव्हता. तसेच, भाडेपट्टी विलेखाच्या खंड 2(k) नुसार, ट्रस्टला म्हाडाच्या पूर्व लेखी परवानगीशिवाय पूर्ण भूखंड किंवा त्याचा काही भाग इतर कोणालाही, पोटभाडयाने अथवा इतर कुठल्याही प्रकारे हस्तांतरीत करायचा नव्हता तसेच भूखंड वापराच्या प्रयोजनातही बदल करता येणार नव्हता. आम्हाला, सह धर्मदाय आयुक्त, बृहन्मुंबई विभाग, मुंबई यांच्या आदेशावरुन असे (मे 2010) निदर्शनास आले की, ट्रस्टने 224.35 चौ.मी. बांधकाम केलेले क्षेत्र मे. सत्रा प्रॉपर्टीज (इं) लिमिटेडला वाणिज्यक वापरासाठी रु.2.17 कोटी इतके अधिमूल्य आणि मासिक रु 15,000	ओशिवरा येथील आरोग्य केंद्रासाठी आरक्षित असलेला भूखंड क्र.ए-७ क्षेत्र सुमारे ९२४.०० चौ.मी. म्हाड (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ अंतर्गत विनियम-१६ अन्वये वितरीत करण्याचे आदेश दि.०४/०२/१९९३ रोजी या कार्यालयास शासनामार्फत प्राप्त झाले. त्यानुसार मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने दि.२५/०२/१९९३ अन्वये संस्थेस अधिमुल्य व इतर रक्कम तसेच अटी व शर्ती कळविण्यात आल्या. संस्थेने अधिमुल्य व इतर रकमेचा भरणा केल्यानंतर संस्थेसोबत दि. १९/०७/२००१ भाडेपट्टा करारनामा अंमलात आणला. तसेच संस्थेस दि.२९/०८/२००१ रोजी भूखंडाचा तावा देण्यात आला.तदनंतर सदर संस्थेने दि.२१/०७/२०१० रोजी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळास कळविले की, तळमजल्यावरील दुकाने मे. सतरा प्रॉ. इंडिया लि. यांना पोट भाडेपट्टयाने दिली असून, त्या करीता ना हरकत प्रमाणपत्र मिळावे. त्यासोबत संस्थेने धर्मदाय आयुक्त कार्यालयाचा निर्णय व परवानगी सादर केली होती. प्राधिकरण ठराव क्र.५६३३, दि ०२/११/२००० मधील तरतुदीनुसार २५%पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ भाडयाने देता येणार नाही. सदर संस्थेस हस्तांतरीत केलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ ९२४.०० चौ.मी. असून, त्याचे २५% म्हणजे २३१.०० चौ.मी. (२४८५.५६ चौ.फूट) एवढे

	इतक्या भाडयावर पोटभाडयाने दिले. त्यानंतर, ट्रस्टने म्हाडाला पोट भाडेपट्टीसाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्यासाठी विंनती केली (जुलै 2010). म्हाडाने ट्रस्टला जमिन पोट भाडेपट्टीवर दिल्याच्या आणि अधिमूल्य रक्कम स्विकारलेल्या तारखांचे तपशील सादर करण्यास सांगितले (एप्रिल 2011), कारण हे तपशील म्हाडाला दिले गेले नव्हते. म्हणजेच म्हाडाच्या पूर्वपरवानगीशिवायच मालमत्ता पोटभाडयाने दिली गेली होती. शासनाच्या गृहनिर्माण विभागने, सामाजिक प्रयोजनासाठी राखीव ठेवलेल्या जमिनीचा वाणिज्यिक तत्त्वावर होणारा गैरवापर रोखण्यासाठी जे पात्रता निकष नमूद केले आहेत, ते निकष भाडेपट्टीदाराने पूर्ण केले आहेत हे सुनिश्चित करण्याबाबतचे निर्देश म्हाडाला देण्याबाबत विचार करावा.	येते. संस्थेने २४१५.०० चौ. फूट क्षेत्र भाडेपट्टयाने दिले आहे. प्राधिकरण ठराव क्र.५६३३ च्या तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई गुजराथी समाज संस्थेकडून वाणिज्य वापराची रु.४७,५४,७०१/- व थकीत भूईभाडयाची रु.६,४९,८६१/- असे एकूण रु.५४,०४,५६५/- इतक्या रकतेची वसुली करण्याच्या अनुषंगाने मुंबई मंडळामार्फत दि. ११/०१/२०१३ रोजी संस्थेस पत्र पाठविण्यात आले आहे. परंतु सदर संस्थेने उपरोक्त रकमेचा भरणा अद्याप केलेला नाही. संस्थेने मे. सतरा प्रॉ. इंडिया लि. यांना वाणिज्य वापरास दुकाने देण्यापूर्वी म्हाडाची पूर्व परवानगी घेतलेली नाही. तसेच त्यांना कळविण्यात आलेल्या रकमेचा भरणा केलला नाही. सद्य:स्थितीत प्रत्यक्ष जागेवर संस्थेद्वारे इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असून, इमारत विनावापर आहे. सदर भूखंड शासनाद्वारे विनियम-१६ अंतर्गत वितरीत केला असल्यामुळे संस्थेस वाणिज्य वापरासाठी परवानगा देण्यापूर्वी शासनाकडून निर्देश प्राप्त करण्यात येतील,असे मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने त्यांच्या अहवालात नमुद केले आहे. याबाबत नमुद करण्यात येते की . म्हाडा (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ अंतर्गत विनियम-१६ अन्वये शासनाने विशिष्ठ प्रयोजनार्थ वितरीत केलेल्या भूखंडाच्या वापरामध्ये बदल करणे (Change in use of land) किंवा पोटभाडयाने देण्यास परवानगी देण्याबाबत तरतूद सदर विनियमात नाही व तसे करण्यास परवानगी देण्याचा म्हाडास अधिकार नाही, असे अभिप्राय शासनाच्या विधी व न्याय विभागाकडून देण्यात आले असून तसे शासनाच्या दि. २-२-२०१५च्या पत्रान्वये म्हाडास कळविण्यात आले आहे.

परिच्छेद क्र. ७.४

अधिनियम/नियमांचे उल्लंघन

परिच्छेद क्रमांक	विषय	शासनाचे स्पष्टीकरण
७.४.१	विनियमांचे उल्लंघन करुन जमिनीचे वाटप MHAD (DL) Regulations, नियम ५ मध्ये विहीत केले आहे की, मोकळ्या भूखंडावर वापर जर निवासी वापराव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी करायचा असेल, तर सदरील भूखंड, सामाजिक संस्था नोंदणी अधिनियम, १८६० अंतर्गत नोंदणी केलेल्या सार्वजनिक धर्मदाय ट्रस्ट अथवा संस्थांना देण्यात यावे. शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाने ४०,००० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूखंड (ज्यातील काही जमीन ही म्हाडाने रिक्लेम केली होती, खारफुटी१ आणि खाडी२) कंपनी अधिनियम, १९५६ अंतर्गत संस्थापित क्रीसेंट ३M जिमखाना, अंधेरी (प), मुंबई ह्यांना मनोरंजन केंद्रासाठी दिला होता (डिसेंबर २००२). म्हाडाने एक देकार पत्र कंपनीला जारी केले (एप्रिल २००५) आणि रु.७५ लाख भाडेपट्टी अधिमुल्य आणि रु.२३.४३ लाख इतके भुईभाडयाचे भांडवलीकरण भाडेपट्टादाराकडून प्राप्त झाल्यावर, १४ ऑक्टोबर, २००५ ला भाडेपट्टाविलेख संपादित करण्यात आला. तथापि, उच्च न्यायालयाच्या ६ ऑक्टोबर, २००५ च्या निर्णयानुसार, संपूर्ण महाराष्ट्रात खारफुटीचे जंगल तोडल्यास, नष्ट करण्यास, खारफुटीच्या क्षेत्रात कचरा टाकण्यास आणि या क्षेत्राच्या ५० मीटरच्या परिसरात बांधकामे करण्यास सक्त मनाई करण्यात आली. या आदेशान्वये, जमीन कुणाच्याही मालकीची असली तरी त्या जमिनीवर विकास कामे करण्यास कुठल्याही प्राधिकरणाला परवानगी देण्यास मनाई करण्यात आली आहे. अशा प्रकारे, न्यायालयाच्या निवाडयानंतर केलेले जमिनीचे वाटप हे उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचे उल्लंघन होते.	मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडून प्राप्त अहवालानुसार, वर्सोवा, सरदार वल्लभभाई पटेल नगर, सर्वे नं.१२० येथील ४ हेक्टर एवढा भूखंड ३M जिमखाना, अंधेरी (प), मुंबई यांना विनियम-१६ अंतर्गत वितरित करणेबाबत शासनाचे दि.३१/१२/२००२ रोजीच्या पत्रानुसार म्हाडास कळविण्यात आले. तद्नंतर मुंबई मंडळाने ३M जिमखाना, अंधेरी (प), मुंबई यांना दि.०३.०३.२००३ रोजी प्रथम देकारपत्र दिले. दि.११.०४.२००५ रोजीच्या पत्रान्वये ३M जिमखाना, अंधेरी (प), मुंबई यांना रक्कम रु.९८,४५,७८०/- चा भरणा करणेबाबत मुंबई मंडळाने कळविले. यावर संस्थेने दि.२०.०४.२००५ रोजी रु.९८,४५,७८०/- पैकी २५% रक्कम म्हणजेच रु.२४,६१,४४५/- चा भरणा करणेबाबत व उर्वरित रक्कम ९० दिवसाच्या आत भरण्यासाठी परवानगी देण्याबाबत विनंती केली. सदरची विनंती मान्य करुन रक्कम रु.२४,६१,४४५/- चा भरणा त्वरित करणेबाबत मुंबई मंडळाने संस्थेस कळविले. त्यानुसार संस्थेने मुंबई मंडळाकडे दि.२७.०४.२००५ रोजी रक्कमेचा भरणा केला. सदर भूखंडाचा करारनामा दि.१४.१०.२००५ रोजी अंमलात आला आहे. तथापि,सद्य:स्थितीत सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अथवा विकासकाम करण्यात आलेले नाही. त्यामुळे मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचे उल्लंघन होत नाही.

७.४.२	अधिनियम आणि नियमांच्या तरतूदीचे उल्लंघन करुन भाडेपट्टी कराराच्या अंमलबजावणीत विलंब MHAD (DL) Regulations च्या कलम १० नुसार जमिनीचे पुर्ण अधिमूल्य भरल्यावरच जमिन वाटप केलेल्या व्यक्तिशी भाडेपट्टी विलेखाचा करार करावा आणि भाडेपट्टी विलेखाचा करार झाल्याशिवाय जागेचा ताबा देण्यात येऊ नये. पुढे देकार पत्रातील अटी आणि शर्तीनुसार, जमिन ताब्यात घेतल्या तारखेपासून तीन वर्षाच्या आत किंवा भाडेपट्टीदाराच्या विनंतीवंर अतिरिक्त अधिमूल्य आणि/किंवा भाडेपट्टी आकारुन प्राधिकरणाने दिलेल्या वाढीव कालावधीत बांधकाम पूर्ण करायला हवे. आम्हाला असे आढळून आले की, भाडेपट्टी विलेखाचा करार होण्याच्या ३ महिने आधीच (मार्च १९९४) अँकर फांऊडेशनला आणि जवळजवळ सहा वर्ष आधीच (ऑक्टोबर, १९९३) वागड विशाल ओसवाल विकास समाज यांना जमिनीचा ताबा देण्यात आला. हे भाडेपट्टीदार विहीत कालावधीत बांधकाम करण्यास अपयशी ठरले. म्हाडा भाडेपट्टीदारांविरुध्द कुठलिही कार्यवाही करण्यास अपयशी ठरले. हे प्रकरण म्हाडाच्या निदर्शनास आणून दिले (ऑगस्ट, २०१२). उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च २०१३).	मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडून प्राप्त अहवालानुसार, अँकर फाऊडेशन या संस्थेस जे.व्ही.पी.डी. येथे वितरित भूखंडाबाबतची वस्तूस्थिती खालीलप्रमाणे आहे. म्हाड (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ च्या विनियम १६ अंतर्गत दि.२७.०८.१९९३ अन्वये शासनाने संस्थेस जे.व्ही.पी.डी. येथील शाळेसाठी असलेल्या ५९०० चौ.मी. भूखंडाचे वितरण केले. तदनंतर मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने सदर भूखंडाचा ताबा अँकर फाऊडेशन या संस्थेस दि.०१.०३.१९९४ रोजी हस्तांतरीत केला. त्यानंतर सदर भूखंडाचा ६,६०० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भाडेपट्टा करारनामा १ जून १९९४ रोजी अंमलात आला आहे. संस्थेने त्यांच्याकडे पुरेसा निधी उपलब्ध नसल्याने इमारत बांधकामास सन २००६ पर्यंत मुदतवाढ देणेबाबत विनंती केली होती. त्या अनुषंगाने म्हाडाच्या ठराव क्र.५६७७ नुसार त्रिपक्षीय करारान्वये परवानगी देण्यात आली. सद्य:स्थितीत प्रत्यक्ष जागेवर इमारत पुर्ण झाली असून, संस्थेद्वारे शैक्षणिक कामासाठी जागेचा वापर सुरु आहे. संस्थेला भूखंडाचे अधिमूल्य भरल्यानंतर सदर भूखंडावर अतिक्रमण होऊ नये या कारणास्तव भूखंडाचा ताबा देण्यात आला होता, असा खुलासा मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने केला आहे **वागड विशाल ओसवाल विकास समाज** शासनाच्या दि.०४.०२.१९९३च्या पत्रानुसार भुमापन क्र.४१, ओशिवरा टप्पा-१ अंतर्गत वेल्फेअर सेंटर व कम्युनिटी हॉलसाठी आरक्षित असलेला सुमारे १५१८ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड क्र.ए-६ वागड विशाल ओसवाल विकास समाज या संस्थेस म्हाड (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ अंतर्गत विनियम १६ अन्वये वितरित करण्यात आलेला आहे. तदनंतर मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने दि.२५.०२.१९९३ अन्वये आवश्यक त्या कागदपत्रांची अधिमुल्य रक्कम/ वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम भरणा करण्यास सदर संस्थेस कळविले होते. संस्थेने अधिमुल्य व इतर रक्कमेचा भरणा केल्यानंतर भूखंडाचा ताबा

		दि.०४.१०.१९९३ रोजी मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडून संस्थेस देण्यात आला. तदनंतर संस्थेसोबत दि.१६.०८.१९९९ रोजी भाडेपट्टा करारनामा अंमलात आणण्यात आला. सद्यःस्थितीत प्रत्यक्ष जागेवर इमारत पुर्ण झाली असून, संस्थेद्वारे सामाजिक कामासाठी वापर चालू आहे. संस्थेने भूखंडाचे अधिमुल्य भरल्यानंतर सदर भूखंडावर अतिक्रमण होऊ नये या कारणे भूखंडाचा ताबा देण्यात आलाए असा खुलासा मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने केला आहे सबब यापुढे कोणत्याही संस्थेसोबत भाडेपट्टी विलेख करार करण्यापूर्वी भूखंडाचा ताबा देण्यात येणार नाही तसेच भाडेपट्टी विलेख करारानुसार संस्थेद्वारे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या अनुषंगाने काळजी घेण्यात येईल, असेही मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांनी शासनास कळविले आहे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांचा वर्ष २०१३ चा अहवाल क्र.५

परिच्छेद क्र. ७.५

भाडेपट्टी अधिमुल्य, भाडे, इत्यादि

परिच्छेद क्रमांक	विषय	शासनाचे स्पष्टीकरण
७.५.१	विलंबीत देयकांवर व्याजाची आकारणी न करणे म्हाडाच्या २० फेब्रुवारी २००३ च्या ठराव क्र. ५८८२ च्या तरतुदींनुसार, भाडेपट्टीदाराकडून भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि/किंवा भाडयाचे भांडवलीकरण भरण्यास विलंब झाल्यास, वाणिज्यिक वापराच्या भाडेपट्टीवर १८ टक्के दराने आणि इतर प्रकरणांत १३.५ टक्के दराने व्याज आकारण्यात यावे. शासनाच्या गृहनिर्माण खात्याने ४,४२५ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे एक मैदान मे.लिजेंड रिक्रिएशन क्लबला दिले (मार्च २००२). रु १.६५ कोटीची मागणी करणारे पत्र क्लबला देण्यात आले (जानेवारी २००६) आणि पत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत क्लबने पैसे भरायचे होते. आम्हाला असे आढळून आले की, क्लबने प्रथम रु ५.०० लाख भरले आणि उर्वरीत रु.१.६० कोटी रक्कम एप्रिल २००६ आणि नोव्हेंबर २००७ च्या दरम्यान चार हप्यांत भरली. हे हप्ते २८ ते ६२६ दिवसाच्या विलंबाने भरले, ज्यावर रु ३३.४२ लाखाचे व्याज देय होते. तथापि, विलंबाने भरलेल्या पैशांवर व्याज आकारण्यात आले नाही. क्लबकडून व्याज वसूल करण्यासाठी कारवाई करण्यात म्हाडाला अपयश आल्यांमुळे, रु ३३.४२ लाखाच्या महसुलाचे नुकसान झाले. हे प्रकरण म्हाडाच्या निदर्शनास आणून दिले (ऑगस्ट २०१२). उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च २०१३).	म्हाड (जमिनीचे वाटप) विनियम १९८२ च्या विनियम १६ अंतर्गत ओशिवरा येथील करमणुकीच्या मैदानाकरिता आरक्षित असलेला भूखंड क्र.८, या ४४२५.०० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या भूखंडाचे वितरण मे.लिजेंड रिक्रिएशन क्लब यांना करण्याबाबत मंत्रीमंडळ उपसमितीच्या १६व्या बैठकीत निणय घेण्यात आला होता. त्यानुसार मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाने सदरहू संस्थेस दि.२१.०१.२००३ च्या पत्रान्वये पात्रतेसंबंधिची कागदपत्रे सादर करण्यास कळविले. मुंबई मंडळाने सदरहू संस्थेस दि.२४.०७.२००३ च्या पत्रान्वये संस्थेस मोकळया भूखंडाकरिता अधिमूल्य व इतर रक्कम रु.४५,०२,२२५/- भरणा करण्यास कळविले. तसेच ॲलीलरी स्ट्रक्चर करिता अधिमुल्य व इतर रक्कम रु.१,२०,०७,८९०/- एवढी रक्कम भरणा करण्यास कळविले. त्यानुसार संस्थेने वरील दोन्ही रक्कमांचा (एकूण रु. १,६५,१०,११५/-) खालीलप्रमाणे भरणा केला. १. पावती क्र.१८९५११, दि.१५.०१.२००४, रु. ५,००,०००/- २. पावती क्र. २७२४६९, दि.०१.०४.२००६, रु. १०,००,०००/- ३. पावती क्र.३१२८८६, दि. २०.१०.२००७, रु.१,०५,०७,८९०/- ४. पावती क्र.३१२२९४, दि.३१.१०.२००७, रु. ३७,००,०००/- ५. रु. ८,०२,२२५/- एकूण रु. १,६५,१०,११५/- मुंबई मंडळ व लिजंट रिक्रिएशन क्लब यांचेमध्ये दि.११.०५.२००९ रोजी पासून वितरणाचा भाडेपट्टा करारनामा अंमलात

<table>
<tr><td></td><td></td><td>आलेला आहे. दि.०५.०२.२०१० रोजी विषयांकित भूखंडाचा तावा लिजंट रिक्रिएशन क्लबला देण्यात आला आहे.

दि.११.०८.२०१० रोजीच्या मंजूर नकाशाप्रमाणे विषयांकित जागेवर ६५३.३३ एवढया क्षेत्रफळाच्या बांधकामासाठी महानगरपालिकेकडून लिजंड रिक्रिएशन क्लबला परवानगी देण्यात आली आहे. सद्य:स्थितीत विषयांकित जागेवर क्लबद्वारे कोणतेही बांधकाम करण्यात आलेले नाही, असे दिसून येते. तसेच मैदानाच्या चारही बाजूने क्लबद्वारे पत्रे मारण्यात आलेले आहे.

संस्थेने त्यांना दि.२४.०७.२००३ रोजी कळविण्यात आलेल्या रु.४५,०२,२२५/- एवढया रक्कमेपैकी केवळ ५.०० लक्ष इतक्या रक्कमेचा भरणा केला होता. त्यानंतर उर्वरित रु.४०,०२,२२५/- या रक्कमेचा भरणा दि.३१.१०.२००७ पर्यंत केला आहे. संस्थेकडून दि.२४.०८.२००३ ते दि.३१.१०.२००७ या दरम्यानचे रु. ४०,०२,२२५ या रकमेवरील व्याज तसेच दि. २४/०८/२००३ ते दि. १५/०१/२००४ च्या दरम्यानचे रु.५.०० लक्ष या रक्कमेवरील व्याज असे एकूण रक्कम रु.५८,१८,४४७/- वसूल करण्याच्या अनुषंगाने मुंबई मंडळाने दि.२१.४.२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये क्लबला कळविले आहे. त्यानुसार भरणा करुन घेण्याची कार्यवाही सुरु आहे.</td></tr>
<tr><td>७.५.२</td><td>भाडेपट्टी अधिमूल्याची कमी आकारणी

आम्हाला खालील तीन प्रकरणांत जमिनीच्या अधिमूल्याचा दर चूकीचा लावल्यामुळे अधिमूल्याची कमी आकारणी झाल्याचे आढळून आले:

<table><tr><td rowspan="2">गृहनिर्माण सोसायटयांची नावे</td><td rowspan="2">बांधीव क्षेत्र (चौ.मी.)/दर (रु)</td><td colspan="3">अधिमूल्य</td></tr><tr><td>आकारणी</td><td>आकारलेले</td><td>कमी आकारल</td></tr><tr><td colspan="4">(रु कोटीत)</td></tr><tr><td colspan="4">ठराव क्र.३०९४ दिनांक १६ नोव्हेंबर १९९२ च्या नुसार, अधिमूल्याच्या दरात तीन घटक अतंर्भूत असतात; पाच वर्षापूर्वीचे अविकसीत भूखंडाचे दर, त्यावरील व्याज आणि अद्ययावत विकास खर्च खालील दोन प्रकरणांत जमिनीवरील व्याजाचा हिस्सा आकारण्यात आला नाही.</td></tr></table></td><td>लेखा परिच्छेदामध्ये नमुद केल्यानुसार म्हाडाने रु.१,२९,२१,८२३/- इतक्या रक्कमेऐवजी रु.८८,९५,१११/- इतकी रक्कम आवाशगंगा गृहनिर्माण सहकारी संस्था (यशोदिप), ओशिवारा संस्थेकडून वसुल केली आहे. त्यामुळे तफावतीची रु.४०,२६,६८२/- इतकी रक्कम तसेच भुईभाडयाची रक्कम संस्थेकडून वसुल करणे आवश्यक आहे. त्यानुषंगाने मुंबई मंडळामार्फत तफावतीची रक्कम वसुल करण्याबाबत दि.१३.११.२०१४ व दि.२०.०४.२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये सदरहू संस्थेला कळविण्यात आले आहे व त्यांचेकडून भरणा करुन घेण्याची कार्यवाही करण्यात येत आहे.

त्याचप्रमाणे शिवाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था (तारांगण),</td></tr>
</table>

आकाशगंगा गृहनिर्माण सहकारी संस्था (यशोदिप), ओशिवारा	3,४९२ ३,६१०	१.२६	०.८७	०.३९
शिवाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था (तारांगण), ओशिवारा	१,३२० ८,३३०	१.१०	०.८०	०.३०
ASR मध्ये विहित केलेल्या दराने अधिमूल्य दर देय आहे. ही जमीन २००५ ला प्रस्तावित केली होती. दिनांक २१.६.२००३ च्या ठराव क्र.५९३१ नुसार ज्या वर्षी जमीन देण्यात आली, त्यावर्षीचा ASR मधील दर लागू करण्यात यावा. पण २००२ च्या ASR चे दर खाली दिल्याप्रमाणे चुकीचे लागू करण्यात आले.				
सिध्दांत सहकारी गृहनिर्माण संस्था, आरामनगर, वर्सोवा	१,३९४.७५ २५,५१५	३.३४	०.५८	२.७६
आम्ही हे निदर्शनास आणून दिल्यानंतर, म्हाडाने असे सांगितले की, शासनाने म्हाडाला मंत्रीमंडळाच्या उपसमितीने घेतलेल्या निर्णयानुसार (ऑगस्ट २००२) अधिमूल्य आणि भाडेपट्टी बाजारदराप्रमाणे लागू करावे असे निर्देश दिले आहेत (मार्च २००४). ह्या अवाजवी फायद्याची कारणे दस्तावेजात आढळून आली नाहीत. कारण प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे आकारणी करावयाची होती.				

ओशिवारा या संस्थेला दि.२०.०४.२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये तफावतीची रु.३० लक्ष इतकी रक्कम भरणा करणेबाबत कळविली असून भरणा करुन घेण्याची कार्यवाही करण्यात येत आहे.

सिध्दांत सहकारी गृहनिर्माण संस्था, आरामनगर, वर्सोवा या संस्थेस विनियम १६ अंतर्गत मंत्रीमंडळ उपसमितीच्या मान्यतेने दि.०६.०८.२००२ रोजीच्या पत्रान्वये भुखंड वितरीत करण्यात आला.

सदरची जागा सुमारे १३०० चौ.मी. असून यावर समाज मंदिर व दोन सदनिकांची इमारत होती. शासनाचे सदरचे आदेश प्राप्त होण्यापूर्वी म्हाडाने स्वत: सदरची जागा विकसित करणार आहे अशा आशयाचे पत्र दि.०६.०७.२००२ रोजी शासनाकडे पाठविली होती. म्हणून सदर वितरणाचे आदेश प्राप्त झाल्यानंतरही म्हाडाने सदरचे वितरण आदेश रद्द करण्याबाबत दि.०३.१२.२००२ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास विनंती केली होती. तथापि, शासनाच्या दि.१९.०९.२००३ रोजीच्या पत्राद्वारे वरील मंत्रीमंडळ उपसमिती यांच्या आदेशास स्थायी करण्यात आले असल्याबाबत कळविण्यात आले.

शासनाच्या दि.२५.०३.२००४ रोजीच्या पत्राद्वारे संस्थेस भूखंड वितरणाचा मंत्रीमंडळ उपसमितीने ज्यावेळी निर्णय घेतलेला आहे त्या वर्षाच्या म्हाडाच्या किंमत विषयक धोरणाप्रमाणे असलेले दर आकारण्यात यावेत, असे कळवेण्यात आले. त्याप्रमाणे संस्थेने अधिमुल्याच्या रक्कमेचा भरणा केलेला आहे.

७.५.३ भाडेपट्टी वसूल न करणे

भाडेपट्टाविलेखाच्या अटींनुसार भाडेपट्टीदाराने भाडेपट्टी दरवर्षी भाडेवर्ष संपण्याच्या पाच दिवसांच्या आंत भरावी. जर भाडेपट्टी ३० दिवसांपेक्षा जास्त काळ विलंबित राहिली तर, देय असलेल्या भाडेपट्टीवर १६.५ टक्के वार्षिक दराने दंडनीय व्याज आकारण्यात यावे.

आम्हाला असे आढळून आले की, भाडेपट्टी मागणी करण्याची कुठलीही यंत्रणा म्हाडामध्ये नसल्यामुळे, भाडेपट्टीचे देणे भाडेपट्टीदारावरच सोपविण्यात आले होते. लेखापरिक्षणादरम्यान असे लक्षात आले की, सहा प्रकरणांत भाडेपट्टीदारांनी १० ते १६ वर्षांपर्यंत भाडेपट्टी दिली नव्हती. यंत्रणेच्या अभावामुळे ही गोष्ट म्हाडाच्या लक्षात आली नाही. संबंधित भाडेपट्टीदाराच्या भाडेपट्टी करारातील भाडेपट्टीमुल्यानुसार १.९३ कोटीच्या भाडेपट्टीची वसुली बाकी आहे, ज्याचा तपशील परिशिष्ट XII मध्ये देण्यात आला आहे.

हे प्रकरण म्हाडाच्या निदर्शनास आणून दिले (जुलै २०१२). उत्तर प्रतिक्षित आहे (मार्च २०१३).

परिशिष्ट - XII

अ.क्र.	जमिन वाटप केलेल्या व्यक्तीचे/सहकारी संस्थेचे नाव	वार्षिक भाडेपट्टी (रु.)	२०११-१२ पर्यंत एकूण भाडेपट्टी (रु.)	भरणा केलेली भाडेपट्टी (रु.)	वसुली बाकी असलेली एकूण भाडेपट्टी (रु.)
१.	विलावर असोसिएशन, आनंद नगर कॉलनी, सांताक्रुझ (पू) करार दिनांक ०२.०३.२००२	१२,३२४	१,२३,२४० (१२,३२४ X १० वर्ष)	०	१,२३,२४०
२.	महाराष्ट्र राज्य पोलिस कर्मचारी	७,३४,८१५	१,१७,५७,०४० (७,३४,८१५	३७,२३,०७६	८०,३३,९६४

म्हाडा कार्यालयाकडून प्राप्त अहवालानुसार वस्तुस्थिती खालील प्रमाणे आहे:-

बिलावर असोसिएशन, आनंद नगर कॉलनी, सांताक्रुझ (पूर्व):
अद्ययावत भाडेपट्टी रक्कम संस्थेला कळवून सदर रकमेचा भरणा करुन घेण्या बाबतची कार्यवाही मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांचेकडून करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्र राज्य पोलिस कर्मचारी
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या दि.२०/०४/२०१६ च्या पत्रान्वये थकीत भाडेपट्टी व्याजासहीत रक्कम रु. ८०,३३,९६४/- चा भरणा करण्यासाठी सदर संस्थेस कळविण्यात आले आहे.

वागडविशा ओसवाल समाज, ओशिवरा:
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या दि.२०/०४/२०१६ च्या पत्रान्वये थकीत भाडेपट्टी व्याजासहीत रक्कम रु. ८,१६,५९६/- चा भरणा करण्यासाठी सदर संस्थेस कळविण्यात आले आहे.

बृहन्मुंबई गुजराथी समाज, ओशिवरा:
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या दि.२०/०४/२०१६ च्या पत्रान्वये थकीत भाडेपट्टी व्याजासहीत रक्कम रु. ९,६४,६५६/- चा भरणा करण्यासाठी सदर संस्थेस कळविण्यात आले आहे.

श्री साई सह. गृह. संस्था, ओशिवरा कॉलनी, ओशिवरा:
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या दि.२०/०४/२०१६ च्या पत्रान्वये थकीत भाडेपट्टी व्याजासहीत रक्कम रु.३,२९,३१,६९०/- चा

		सहकारी गृह निर्माण संस्था, पोईसर, कांदिवली, करार दिनांक ०३.०६.१९९६		X १६ वर्ष)		
	३.	वगदविशा ओसवाल संस्था, ओशिवरा फेज I कॉलनी, करार दिनांक १६.०८.१९९९	१९,३३०	२,३१,९६० (१९,३३० X १२ वर्ष)	०	२,३१,९६०
	४.	वृहन्मुंबई गुजराती समाज, ओशिवरा फेज I कॉलनी, करार दिनांक १९.०७.२००१	२७,७२०	२,७७,२०० (२७७२० X १० वर्ष)	०	२,७७,२००
	५.	श्री साई गृहनिर्माण सहकारी संस्था ओशिवरा कॉलनी करार, दिनांक २८.०२.२००२	८,३४,९८२	८३,४९,८२० (८,३४,९८२ X १० वर्ष)	०	८३,४९,८२०
	६.	शिवांजली सहकारी	१,६१,८९७ .६०	२५,७५,०६७ (१,४६,६०२.६	३,२३,७९५	२२,५१,२७२

भरणा करण्यासाठी सदर संस्थेस कळविण्यात आले आहे.

शिवांजली सह. गृह.संस्था,(केबीज), ओशिवरा:
मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्या दि.२०/०४/२०१६ च्या पत्रान्वये थकीत भाडेपट्टी व्याजासहीत रक्कम रु. १,०४,०८,५६०/- चा भरणा करण्यासाठी सदर संस्थेस कळविण्यात आले आहे.

मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ यांच्याकडून वरील सर्व प्रकरणांमध्ये थकित रकमांची वसुली करण्याची उचित कार्यवाही सुरु आहे.

	गृहनिर्माण संस्था (कावीज) ओशिवरा, करार दिनांक २९.०१.१९९७	(१,४६,६० २.६० + १५,२९५)	७ X १६ वर्ष + १५,२९५ X १५ वर्ष)		
	एकूण :				१,९२,६७,४५६

अवर सचिव
गृहनिर्माण विभाग
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

प्रकरण VIII प्रकरण VIII मुंबई महानगरपालिका
१.७ शासकीय जमिनीचे महालेखाकारांचे आक्षेप व विभागाचे स्पष्टीकरण

भाडेपट्टयावर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण यावरील महालेखापालांचा वर्ष २०१३ चा अहवाल क्र.५ बाबतचे अभिप्राय

परि क्र.	आक्षेप	विभागाचे अभिप्राय
८.१	प्रशासकीय संरचना महानगरपालिकेच्या प्रमुखपदी महानगर आयुक्त आहेत, ज्यांना अतिरिक्त आयुक्त आणि सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) सहाय्य करतात. पूर्वीच्या मुंबई विशवस्त मंडळाने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमीनी महानगरपालिकेच्या ताब्यात आहेत. MMC अधिनियमाच्या कलम ४९ अ नुसार, महानगरपालिकेने अधिनियमाच्या तरतुदींप्रमाणे शहराची सुधारणा करण्यासाठी सुधारणा समिती (समिती) स्थापन करावी.	बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत नोंद घेण्यात येत आहे.
८.२	<u>जमीन वाटप करण्याची पद्धती</u> MMC अधिनियमाच्या कलम ९१ ब मधील तरतुदींप्रमाणे, चालू भाडेपट्टी विलेख संपुष्टात आल्यावर, जमीन शासनाच्या ताब्यात दिली पाहीजे. MMC अधिनियमाच्या सुधारीत कलम ९१ ब मधील तरतुदींप्रमाणे, ऑक्टोबर १९९८ पासून अशी ताब्यात आलेली जमीन पुन्हा नव्याने पुढील ३० वर्षासाठी भाडेपट्रटीने देता येते. महानगरपालिका दर १० वर्षांनी भाडेपट्टीचे दर सुधारित करु शकते, मात्र असे करतांना भाडेपट्टीचे दर महसूल आणि वन विभागाच्या धोरणांनुसार निश्चित केलेले असावेत. त्यानंतर महानगरपालिकेने मिळालेल्या भाडेपट्टीच्या अर्धी रक्कम शासनाकडे जमा करावी. भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यावर, जमीन सर्व भारांतुन मुक्त करुन शासनाच्या ताब्यात दयावी. महानगरपालिकेच्या मालमत्ता नियमपुस्तिकेप्रमाणे भाडेपट्टेदाराने महानगरपालिकेच्या पूर्व परवानगी शिवाय जमिनीच्या वापरामध्ये बदल करु नये. असा वापरातील बदल,	याप्रमाणे महानगरपालिकेमध्ये पध्दत अवलंबिली जाते.

२२२

२२२

	अतिरिक्त अधिमूल्य भरुन सुधारणा समितीच्या मान्यतेने, करण्यास परवानगी देण्यात यावी. जर भाडेपट्टेदाराने अनधिकृतरीत्या जमीनीच्या वापरात बदल केला, तर दंडासहीत अतिरिक्त अधिमूल्य भरुन महानगरपालिका असे उल्लंघन नियमित करु शकते. MMC अधिनियम, १८८८ च्या कलम १०५ ब अन्वये, भाडेपट्टेदारास एक महिन्याच्या सूचनेवर निषकासित करण्याचा अधिकार महानगरपालिकेला आहे. महानगरपालिकेच्या मालमत्ता नियमपुस्तिकेच्या प्रकरण II भाग III (अ) (ड) च्या तरतूदीनुसार, जमिनीचे हस्तांतरण हे, प्रत्यापर्ण पद्धतीने किंवा अभिहस्तांतरण पद्धतीने करता येते.	
८.२.१	<u>जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे</u> MMC अधिनियम, च्या कलम १०५ ब नुसार, अटींचे उल्लंघन केलेल्या प्रकरणात भाडेपट्टीदारास निष्कासित करण्यात यावे, अधिनियमात अटींचे उल्लंघन नियमित करण्यासाठी तरतूद नाही. तथापि, मालमत्ता नियमपुस्तिकेत अशाप्रकारच्या अटींचे उल्लंघन नियमित करण्याची तरतूदी आहेत. आम्हाला सहा प्रकरणांत असे आढळून आले की, एका डाळीच्या गिरणीसाठी आणि पाच कापड गिरण्यांसाठी जमीन (४१.७१६ चौ.मी.) भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. हे भूखंड मूळतः औद्योगिक, निवासी इत्यादी उपयोगासाठी दिले होते. परंतु, गिरण्या बंद पडल्यामुळे ह्या जमिनीचा वापर दिलेल्या प्रयोजनासाठी होऊ शकत नसल्यामुळे जमीनी परत घ्यायास हव्या होत्या. परंतु, असे करण्यात आले नाही, ह्या सहा प्रकरणांपैकी, दोन प्रकरणांमध्ये जागेचा वापर निवासऐवजी वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी करण्यात आला आणि एका प्रकरणात निवासांऐवजी औद्योगिक प्रयोजनासाठी करण्यात	मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम १०५(ब)१ अनुसार अटींचे उल्लंघन केलेल्या प्रकरणात भाडेपट्टीदारास निष्कासित करण्यात यावे अशी जरी तरतूद असली तरी कलम १०५(ब) च्या पोटकलम (६) मध्ये पुढीलप्रमाणे तरतूद आहे. "पोट-कलम (१), खंड (अ) चे उप-खंड (एक) किंवा (चार) याअन्वये कोणत्याही जागा सोडून जाण्याबद्दल जिला आदेश देण्यात आला असेल अशी व्यक्ती नोटीस बजावण्यात आल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत किंवा आयुक्त ज्या अधिक मुदतीची परवानगी देईल त्या मुदतीत, यथास्थिति, थकलेल्या भाडयाची किंवा कराची रक्कम आयुक्तास देईल किंवा त्याने उल्लंघन केलेल्या अटी आयुक्ताचे समाधान होईल अशा रीतीने पूर्ण करील किंवा अन्यथा त्यांचे पालन करील तर आयुक्ताने, पोट-कलम (२) अन्वये अशा व्यक्तीस काढून टाकण्याऐवजी (उपनिर्दिष्ट उल्लंघनाबद्दल नुकसानी किंवा मोबदला म्हणून कोणतीही रक्कम देणे असल्यास तिचा समावेश करुन) कोणत्याही अटींवर, जर काही असतील तर, पोट-कलम (१) अन्वये दिलेला आपला आदेश रद्द केला पाहिजे आणि त्यानंतर अशी व्यक्ती, अशी नोटीस बजाविण्यात आल्याच्या लगतपूर्वी ज्या अटींवर तिने अशा जागा धारण केल्या असतील त्या अटींवर, ती जागा धारण करण्याचे चालू ठेवील".	२२

आला. जमिनीचा ताबा भाडेपट्टादारांकडेच राहिला. जमिनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी केल्यामुळे ह्या दोन भाडेपट्टीदारांस आर्थिक लाभ झाला.

महानगरपालिकेने ह्या सहा प्रकरणांत भाडेपट्टी करार रद्द करुन शासनास जमीन परत करावयास हवी होती.

वरील तरतुदीच्या अनुषंगाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेचे अभिप्राय खालीलप्रमाणे आहेत:-

महाराष्ट्र शासनाने बृहन्मुंबईसाठी मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मध्ये अंतर्भूत असलेल्या नियम क्र. ५८ करिता दि. २०/०३/२००१ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारा अंमलात आणलेला सुधारीत नियम ५८ नुसार बृहन्मुंबई महापालिका हद्दीमधील बंद पडलेल्या / आजारी असलेल्या गिरण्यांच्या पुनर्विकासास काही अटी / शर्तींवर परवानगी देण्याची तरतूद आहे.

सदर बंद / आजारी गिरण्यांच्या जमिनीवर पुनर्विकासास परवानगी देताना विकासकर्त्याने एकूण जमिनीपैकी खालीलप्रमाणे जमिनीचे भाग बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला "मनोरंजन मैदान" साठी तसेच म्हाडाला "पब्लिक हाऊसिंग / गिरणी कामगारांच्या घरांसाठी" ताब्यात देणे बंधनकारक करण्यात आलेले आहे या अटीसापेक्ष उर्वरीत जमिनीच्या विकासास परवानगी देता येते."

अ. क्र.	जमिनीचे क्षेत्रफळ (एकूण)	मनोरंजन मैदानासाठी महापालिकेस हस्तांतरीत करावयाचे क्षेत्र	पब्लिक हाऊसिंग/ गिरणी कामगारांच्या घरांसाठी म्हाडाला हस्तांतरित करावयाचे क्षेत्र
१	५ हेक्टर पर्यंत	३३.००%	२७.००%
२	५ हेक्टर ते १० हेक्टर	३३.००%	३४.००%
३	१० हेक्टर वरील	३३.००%	३७.००%

सदर लेखापरीक्षण अहवालात नमूद ६ गिरण्यांपैकी खाली नमूद ४ गिरण्यांच्या जमिनींच्या विकासासाठी वरील नियम क्र. ५८ नुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे परवानगी देण्यात आलेली आहे. तसेच त्यासाठी बृहन्मुंबई

		महानगरपालिकेच्या सहाय्यक आयुक्त (मालमत्ता) खात्यातर्फे ना हरकत प्रमाणपत्रही देण्यात आलेले आहे. १. बन्सिवाला मिल्स प्रा.लि. २. मोरारजी गोकुलदास स्पिनिंग ऍण्ड विव्हिंग कं.लि. ३. दि फीनिक्स मिल्स लि. ४. रघुवंशी मिल्स लि. सदरच्या चारही गिरण्यांच्या जमिनीचा पुनर्विकास हा महाराष्ट्र शासनाच्या वरील प्रमाणेच्या दि. २०/०३/२००१ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे झालेला असल्यामुळे तसेच सदर मिलधारकांना पुनर्विकासामुळे होणाऱ्या फायद्याच्या बदल्यात महानगरपालिका तसेच म्हाडा यांना वर नमूद केलेल्या प्रमाणात भुखंडाचे भाग ताब्यात मिळालेले असल्यामुळे संबंधित भाडेपट्टीदारांस आर्थिक लाभ झाला असे म्हणणे उचित ठरणार नाही व संबंधित जमीन वापर बदलामुळे झालेल्या लाभापैकी वरीलप्रमाणे काही भाग महानगरपालिका व म्हाडा यांनाही हस्तांतरीत झालेला आहे. त्यामुळे सदर बाबतीत भाडेपट्टीकरार रद्द करुन शासनास जमीन परत करण्याची आवश्यकता नाही. तसेच उर्वरीत भूखंडाची विकासानंतर मालकी महानगरपालिकेचीच राहणार असून सदर भूभाग नव्या अटी व शर्तींसह नव्याने मक्त्याने देण्यात येईल. मे. हाजी बिलाल पत्रावाला या प्रकरणात असे नमूद करण्यात येते की, सदर मिलसाठी दिलेला भूभाग हा ५ भागात विभागण्यात आलेला असून त्यातील भूभाग 'अ' वरील कार्यालयीन इमारत व भूभाग 'ब' वरील पेट्रोल पंप यासाठी महापालिकेच्या सुधार समिती ठराव क्र. ३४, दि. २५/०४/१९५५ अन्वये परवानगी देण्यात आलेली आहे. भूभाग 'क' व भूभाग 'ड' वर अनुक्रमे पत्रावाला इंडस्ट्रीयल इस्टेट व मे. नाटेकर फॅक्टरी अस्तित्वात आहे व सदरचा वापर हा मक्ता अटींप्रमाणे औद्योगिक असाच आहे. भूभाग 'इ' वर सर्व्हिस इंडस्ट्रीयल इस्टेट अस्तित्वात असून त्यास इमारत प्रस्ताव विभागाने शासनाने मंजूर केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील तरतुदींनुसार दि. २८/०८/१९९२ अन्वये मंजूरी देलेली असून भोगवटा प्रमाणपत्रही दि. ०१/१२/१९९५ रोजी दिलेले आहे. सदरचा वापरही मक्ता अटींप्रमाणे औद्योगिक असाच आहे.

		उपरोक्त नमूद अहवालातील श्री लक्ष्मी वुलन मिल्स इस्टेट प्रा.लि. यांचेसोबत झालेल्या मक्ता कराराचा कालावधी दि. ०३/०३/२०१२ रोजी संपुष्टात आलेला आहे. तसेच मक्तेदार मे. लक्ष्मी वुलन मिल्स इस्टेट प्रा.लि. यांना दि. ३ऑगस्ट २०१३ रोजी अटी भंगा बाबतची नोटीस देण्यात आली असून म.न.पा. अधिनियम १८८८ च्या कलम १०५(ब) च्या पोटकलम (६) अनुसार पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे. <u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय</u>:- बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील विनियम ५८ मध्ये बंद झालेल्या / आजारी गिरण्यांच्या जमिनींचा, या नियमावलीतील तरतुदींनुसार विकास करण्याची तरतूद आहे. त्यानुसार ६ पैकी ४ गिरण्यांच्या जमिनींचा विकास करण्याची परवानगी इमारत बांधकाम विभागाकडून देण्यात आली. मालमत्ता विभागाने या प्रस्तावांना ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले. एक प्रकरणामध्ये जमिन पाच भागांमध्ये विभागली गेली व या पाचही भागांचा, विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार औद्योगिक आणि व्यावसायीक यासारख्या कारणांसाठी वेगवेगळा वापर होत आहे. एका प्रकरणी भाडेपट्टा करार दिनांक ०३.०३.२०१२ रोजी संपुष्टात आला व मक्तेदारास कलम १०५(बी) ६ नुसार नोटीस देण्यात आली आहे. या अनुषंगाने केलेली कार्यवाही लोकलेखा समितीच्या निदर्शनास आणण्यात यावी. <u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u> दिनांक ०३.०८.२०१३ रोजी देण्यात आलेल्या अटी भंग नोटीशीस अनुसरुन मक्तेदाराकडून अटीभंग पूर्ववत न करण्यात आल्याने मक्तेदारास याबाबत अंतिम नोटीस देण्यात येईल व अटी भंग पूर्ववत न केल्यास भूभागावर पुनःप्रवेश करण्यात येईल.
८.२.२	**जमिनीचा वापर न करणे आणि भाडेपट्टाकरार न करणे.** ३,४८० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला एक भूखंड इंडियन नॅशनल थिएटरला, सध्या असलेल्या पालिका मंडईचा पुनर्विकास करुन तळमजल्यावर पालिका मंडई आणि पहिल्या मजल्यावर नाटयगृह बांधण्यासाठी ११ जुलै १९८६ पासून ६० वर्षाच्या	प्रस्तुत प्रकरणी सुधार समिती ठराव क्रमांक ५७५, दिनांक १०.०२.१९८१ आणि महापालिका ठराव क्रमांक ३३०, दिनांक ०६.०५.१९८२ अन्वये भूभाग क्र. ३८,चौपाटी (पश्चिम) हा अंदाजे ३४८० चौ.मी. आकारमानाचा महापालिका मंडई आणि नाट्यगृह

	भाडेपट्टीवर (मे १९८२) देण्यात आला. महानगरपालिकेने भाडेपट्टीकरार केला नाही. आमच्या असे निदर्शनास आले की, जरी पालिका मंडई आणि नाटयगृहाची इमारत बांधण्याचे पुनर्विकासांचे काम २६ वर्ष उलटल्यानंतरही पूर्ण झाले नाही, तरी महानगरपालिकेने जमीन पुनग्रहित केली नाही. आणखी दोन प्रकरणांमध्ये, १.गोकुलदास पुजारी आणि सहा अन्य व्यक्ती आणि २. महाराष्ट्र शासन, पोलिसांसाठी निवास व्यवस्था) भाडेपट्टीवर दिल्यापासून अनुक्रमे ७२ आणि ४६ वर्षे होऊनसुध्दा, महानगरपालिकेने भाडेपट्टीकरार केले नाहीत.	प्रयोजनाकरीता आरक्षित असलेला भूभाग इंडियन नॅशनल थिएटर यांना दिनांक ११.०७.१९८६ पासून ६० वर्षाच्या कालावधीकरीता मक्त्याने देण्यात आला होता. सदर ठरावातील अटीशर्तीनुसार, अस्तित्वात असलेली मंडई व बर्फाचा कारखाना यांचे विकसित मंडई मध्ये पुर्नवसन करणे आणि तोपर्यत मंडईतील गाळेधारकांना पर्यायी जागेची व्यवस्था इंडियन नॅशनल थिएटरने स्वखर्चाने करणे आवश्यक होते. सदरबाबत संबंधित गाळेधारकांनी विरोध दर्शविल्याने महापालिकेने इंडियन नॅशनल थिएटर यांना सदर भुभागावर तात्पुरते गाळे बांधण्याकरीता परवानगी दिली. तात्पुरते गाळ्यांचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर गाळेधारकांचे स्थलांतर करुन भूभागावरील जूने बांधकाम निष्कासित करण्यात आले. त्यामुळे सदर भूभागावर महापालिका मंडईचे बांधकाम करण्याकरीता महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव विभागाकडून दि. ०७.०४.१९९९ अन्वये इरादापत्र निर्गमित करण्यात आले. इरादापत्रातील अटींची पूर्तता झाल्यानंतर मार्केटचे बांधकाम करण्याकरिता बांधकामाचे प्रारंभ प्रमाणपत्र महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव विभागामार्फत दि. २९.०३.२००६ रोजी देण्यात आले. कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) शहर यांनी दि. ०५.१२.२००९ अन्वये मार्केट सुविधा आणि वरील भागात इंडियन नॅशनल थिएटरचे मजले यांचे भागशः भोगवटा प्रमाणपत्र दिले. सदर मार्केटचा ताबा मे, २०१० मध्ये महानगरपालिकेस देण्यात आला. सदर भूभागातील मोकळी जागा सध्या झोपडपट्टीने भरली असून त्याच भागातून मलनिःसारण वाहिनी गेली आहे. सदर भूभागात ड्रामा थिएटरचे काम हे तेथील मलनिःसारण वाहिनी स्थलांतरीत केल्यानंतरच करणे शक्य आहे. झोपडपट्टीत राहणाऱ्या रहिवांशासोबत वाटाघाटी चालू असून सहाय्यक आयुक्त (डी) विभाग, सहाय्यक अभियंता (पर्यावरण), सहाय्यक अभियंता (परिरक्षण) डी विभाग यांच्या मार्फत मलनिःसारण वाहिनीच्या स्थलांतरणाकरिता पर्यायी व्यवस्था करण्यात येत आहे. मलनिःसारण वाहिनीच्या स्थलांतरणानंतर ड्रामा थिएटरच्या बांधकामातील अडथळे दूर होतील. तसेच सदर भूभागातील काही भागात अतिक्रमण करण्यात आले होते आणि सदर अतिक्रमण सहाय्यक अभियंता (परिरक्षण) यांनी दि. २३.०८.२०१२ रोजी पाडून

टाकण्याची कार्यवाही/केल्याने अतिक्रमण करणा-यांनी इंडियन नॅशनल थिएटर यांच्याविरुध्द अवमान याचिका दाखल केली. सदर याचिका न्यायप्रविष्ठ आहे. तसेच सदर भूभागावर बेस्ट मीटर रुम असून महानगरपालिकेने ते काढण्याची विनंती केल्यानुसार बेस्टकडून सदर मीटर रुम काढून टाकण्यात आलेले आहे.

सध्या मलनिःसारण वाहिनीचे स्थलांतराव्यतिरिक्त ड्रामा थिएटरच्या बांधकामाकरिता येणारे इतर मोठे अडथळे काढून टाकण्यात आले आहेत. मलनिःसारण वाहिनीचे स्थलांतर केल्यानंतर ड्रामा थिएटरच्या बांधकामास प्रारंभ करण्यात येईल.

<u>गोकुळदास पुजारी आणि इतर सहा अन्य व्यक्तिंबाबत</u>

भूभाग क्रमांक १-सी (भाग), प्लॉट नं.१ मालमत्ता हा अंदाजे ६०० चौवार आकारमानाचा भुखंड दिनांक २३.०१.१९३९ पासून ९९ वर्षाकरीता देऊळ व धार्मिक उद्दीष्टाकरीता अंदाजे रु. ३६०/- प्रतिवर्षी मक्ता भाड्याने देण्यात आला होता. मक्तेदारांचे वास्तुविशारद यांनी विनंती केल्यानुसार, तळमजला व पहिला मजल्याकरीता सुधार समिती ठराव क्रामंक ८१८, दिनांक २६.०३.१९४० अन्वये मंजुरी देण्यात आली. तथापि, सद्य:स्थितीत तेथे तळमजल्याचेच बांधकाम म्हणजेच देऊळ अस्तित्वात आहे. या भूभागाचा मक्ता करार निष्पादित करण्याबाबत मक्तेदारास कळविण्यात आले असून आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे.

<u>महाराष्ट्र शासन, पोलिस निवासस्थान व्यवस्था</u>

सदर बाबत पोलिस आयुक्त कार्यालयाशी पत्रव्यवहार करुन मक्ता करार निष्पादित करण्याबाबत पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे.

प्रचलित पध्दतीनुसार मक्ता आराखडा तयार केल्यानंतर मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्याची कार्यवाही करण्यात येते. मक्ता आराखडा हा इमारतीचे बांधकाम पुर्णत्वाच्या मंजूर आराखड्यानुसार तयार करण्यात येतो. यास्तव प्रस्तुत प्रकरणी उपरोक्त नमूद कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर मक्ता दस्तऐवज निष्पादित करण्यात येईल.

		<u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय</u>:- २६ वर्षांनंतरही काम पूर्ण झालेले नाही ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे ज्या उद्दिष्टांसाठी जागा देण्यात आली होती त्यासाठी जागेचा वापर होत नाही. तसेच अद्याप मक्ता करारही करण्यात आलेला नाही. <u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u> इंडियन नॅशनल थिएटरच्या बांधकामात येणा-या अडथळ्याबद्दल सविस्तर उल्लेख करण्यात आला आहे. भूखंडावर असलेल्या झोपडीधारकांच्या पुनर्वसनाच्या प्रश्नामुळे व तेथून जात असलेल्या मलनिःस्सारण वाहिनीमुळे सदर काम पूर्ण होण्यामध्ये दिरंगाई झालेली आहे. किंबहुना सदर काम लवकरात लवकर पूर्ण करण्याकरीता इंडियन नॅशनल थिएटर यांना कळविण्यात येईल व तसेच महानगरपालिकेच्या संबंधित विभागांना देखील सूचना देऊन सदर प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण करण्यासाठी येणा-या अडचणी दूर करण्याबाबत कळविण्यात येऊन आवश्यक ती कारवाई करण्यात येईल.
८.२.३ .(i)	<u>भाडेपट्टीदारास मिळालेला आर्थिक लाभ</u> भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यावर जमिनीचा ताबा पुन्हा शासनास देण्याच्या अटीवर, शासनाने ५,९६,९५६ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन महानगरपालिकेला मे १९१४ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिली. शासनाची पुर्व मान्यता घेऊन ही जमिन घोड्यांच्या शर्यतीसाठी किंवा सार्वजनिक मनोरंजनासाठी एका वेळेस ३० वर्षा पर्यंतच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टीने देण्यास महानगरपालिकेला परवानगी देण्यात आली होती. त्याप्रमाणे ही जमिन व तीला लागूनच असलेली २,५८,२४५ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली महानगरपालिकेची जमिन रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. (RWITCL) यांना भाडेपट्टीने देण्यात आली. भाडेपट्टी कराराचे शेवटचे नुतनिकरण फेब्रुवारी २००० मध्ये १९ वर्षासाठी पुर्वलक्षी प्रभावाने म्हणजे १ जुन, १९९४ ते ३१ मे, २०१३ पर्यंत,	भुभाग क्र. १ जे महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा अंदाजे ८,५५, १९८.७८ चौ.मीटर (१०,२२,८०६ चौ. वार) आकारमानाचा भुभाग मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांना दिनांक ०१.०६.१९९४ ते ३१.०५.२०१३ पर्यंत पुढील १९ वर्षाच्या कालावधीसाठी अश्वशर्यती आणि त्यानुषंगाने येणाऱ्या बाबीच्या वापराकरिता सुधार समिती ठराव क्र. ११५ दिनांक ०८.०२.२००० आणि महापालिका ठराव क्र. ६३९ दिनांक १४.०२.२००० अन्वये मक्त्याने देण्यात आला होता. यावेळी निश्चित केलेले रु. २०,००,०००/- पहिल्या वर्षाकरिता व पुढे दरवर्षी १०% ने वाढ करुन आकारावयाचे भुईभाडे निश्चित केल्यासंबंधीची पुढीलप्रमाणे नोंद दस्तऐवजात आढळून येते:- यापुर्वी दिनांक ०१.०६.१९७४ ते ३१.०५.१९९४ या २० वर्षाच्या कालावधीसाठी करण्यात आलेल्या मक्ता नुतनीकरणाच्यावेळी पुढीलप्रमाणे भुईभाडे आकारणी करण्यात आली होती.

भाडेपट्टीदरात दर वर्षी १० % दराने वाढ करायची होती. सुधारीत भाडे कोणत्या आधारावर निश्चित केले त्यासंबंधीची नोंद दस्ता ऐवजात उपलब्ध नव्हती. भाडेपट्टा करार एप्रिल, २००४ मध्ये करण्यात आला आणि करारानुसार तिसऱ्या व्यक्तीस त्याजागी प्रवेश नव्हता.

आमच्या असे निदर्शनास आले की, भाडेपट्टीविलेख ३१ मे, २०१३ रोजी समाप्त होणार होता. तरीही भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्टी कराराच्या अटीचे उल्लंघन करुन मे. बिजेआरशी (प्रबंधक) यांच्या बरोबर १० वर्षासाठी जुन २०१८ पर्यंत खाद्यपेय व्यवस्था करण्यासाठी करार केला (जुलै २००८) त्यासाठी प्रबंधकाने भाडेपट्टदारास पहिल्या ३ वर्षापर्यंत प्रतिवर्षी रु. ३.२५ कोटी ऐवढे वार्षिक शुल्क दयावायचे होते. आणि त्यानंतर दर वर्षी १० % वाढीव दराने द्यावयाचे शुल्क होते. महानगरपालिकेच्या सुधारणा विभागाने RWITCL ला नोव्हेंबर, २००८ मध्ये त्यांच्या परवानगीशिवाय तिसऱ्या व्यक्तीस भाडेपट्टीच्या इमारतीत प्रवेश करण्यास परवानगी देऊन अटीचे उल्लंघन केल्याबद्दल नोटिस दिली. मालमत्ता नियम पुस्तिकेनुसार अटींचे उल्लंघन केल्याबद्दल दिली. मालमत्ता नियम पुस्तिकेनुसार अटींचे उल्लंघन नियमित करणे प्रलंबित असुन सुध्दा महानगरपालिकेच्या आरोग्य विभागाने प्रबंधकांना खाद्यगृह आणि मद्यपानगृह डिसेंबर, २०१२ पर्यंत चालविण्यास अनुज्ञाप्त्या देणे चालुच ठेवले. याची नोंदघेणे आवश्यक आहे. या वरुन असे दिसुन येते की, आरोग्य विभाग आणि सुधारणा विभाग ज्यांनी अटींचे उल्लंघन केल्याबद्दल नोटिस जारी केली होती यांच्यामध्ये समन्वयाचा अभाव होता तसेच जेव्हा महानगरपालिकेला भाडेपट्टीने दिलेल्या संपुर्ण जमिनिसाठी वार्षिक रु. २० लाख

कालावधी	भुईभाडे प्रतिवर्षी	टक्के वाढ
१९७४-१९८३	७,५०,०००/-	---
१९८३-१९८८	१०,००,०००/-	---
१९८८-१९९३	११,५०,०००/-	१५ टक्के
१९९३-१९९४	१३,२२,५००/-	१५ टक्के

यावरुन असे निदर्शनास येते की, अगोदरच्या भाड्यामध्ये १५ टक्केने वाढ करुन पुढील भुईभाड्याची आकारणी करण्यात आलेली आहे. १९९३-९४ च्या भुईभाडे रु. १३,२२,५००/- मध्ये १५ टक्के वाढ केल्यास ती रक्कम रु. १५,२०,८७५/- इतकी येते. परंतु, पुढील कालावधी म्हणजेच ०१.०६.१९९४ ते ३१.०५.२०१३ या कालावधीसाठी रु. २०,००,०००/- व त्यापुढे दरवर्षी त्यात १० टक्केची वाढ करुन भुईभाडे निश्चित करण्यात आलेले आहे. यास महापालिका आयुक्त यांची क्र. एमडीडी/५९०२, दि. ०३.०८.१९९५ अन्वये मान्यता प्राप्त झालेली आहे. अगोदरच्या भुईभाड्यापेक्षा सुधारीत भुईभाडे हे जास्त आहे.

मक्त्याचा कालावधी फक्त दिनांक ३१.०५.२०१३ पर्यंत असताना मक्तेदार मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी मे. बीजेआर्स यांना सुमारे ८७९.९७ चौ.मी. जागा पोटभाड्याने दिली व त्यांच्याशी दिनांक ०१.०७.२००८ ते ३०.०६.२०१८ पर्यंत म्हणजेच मक्ता संपुष्टात येण्याच्या दिनांकानंतरही पुढील काळापर्यंत हॉटेल चालविण्यासाठी करार केला. ही बाब प्रशासनाच्या निदर्शनास आल्यानंतर त्याविरुध्द तातडीने कारवाई चालू करण्यात आली.

मक्तेदार मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांना वारंवार विचारणा करुनही त्यांच्याकडून या बाबीबाबत पुर्तता होऊ शकलेली नसल्यामुळे मक्ता करार संपुष्टात आणण्यात येत असून भुभागाचा ताबा सोडून मक्तेदाराने महापालिकेकडे शांतीपुर्ण ताबा द्यावा अन्यथा महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम १०५-बी अन्वये हकालपट्टीच्या कायदेशीर कारवाईस पात्र असतील अशा आशयाचे पत्र क्र. सआ/मालमत्ता/२४६९/मक्ता-१, दिनांक ०६.०५.२०१० अन्वये देण्यात आले.

	दराने भाडेपट्टी महसूल मिळत होता, तेव्हा पट्टेदारास मात्र प्रबंधकाकडून दर वर्षी रु. ३.२५ कोटी एवढा आर्थिक लाभ होत होता आणि त्यापैकी कुठलाही हिस्सा महानगरपालिकेला दिला जात नव्हत. असे अटींचे उल्लंघन केल्याचे माहित होऊन चार वर्षे उलटल्यानंतरही, याबाबतची निदर्शनास येऊन कारवाई अजून प्रलंबित आहे.	दरम्यान दिनांक ०८.०६.२०१० रोजी अति. आयुक्त (प्रकल्प) यांच्या दालनात झालेल्या बैठकीमध्ये मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी भुभागावरील ब्रिचेस नियमित करण्याची नियमित करण्याच्या पालिकेकडे असणाऱ्या ब्रिचेस महापालिकेने काढून टाकल्यास त्याबाबतचा आकार भरण्याची तयारी दर्शविली त्याचबरोबर बीजेआर्स यांच्या बरोबर त्यांनी केलेला करार रद्द केला असुन महानगरपालिकेला महसुलाचा हिस्सा देण्याची तयारी असल्याचे सांगितले. तथापि, मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांना मक्ता संपुष्टात आणण्याबाबतचे पत्र यापूर्वीच दिले गेले असल्यामुळे मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी या प्रकरणातील आपले म्हणणे प्रस्तावासह चौकशी अधिकारी यांना सादर करावे असे अति. आयुक्त (प्रकल्प) यांनी बैठकीत निर्देश दिले. त्यानुसार मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या कलम १०५ बी अन्वये मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांच्याविरुध्द अर्धन्यायीक स्वरुपाची चौकशी चालू करण्यात आली. तथापि मक्ता करार दिनांक ३१.०५.२०१३ रोजी संपुष्टात आल्यामुळे ही कारवाई निष्फळ (In fructuous) ठरते. यास्तव राज्य शासनाचे पुढील निर्देश प्राप्त होईपर्यंत ही कारवाई थांबविण्यात आलेली आहे. हॉटेल लायसेन्स संदर्भात बीजेआर्स (गॅलॉप्स) आस्थापने विरुध्द मनपा अधिनियम १८८८ च्या कलम ३९४ (४) अन्वये महानगरपालिकेमार्फत कारवाई करण्यात आलेली असून मे. बीजेइार्स (गॅलॉप्स) यांनी त्याविरुध्द मा. उच्च न्यायालयात दावा क्र. ११२०/२०१५ अन्वये याचिका दाखल केली. तसेच मे. बीजेआर्स (गॅलॉप्स) यांनी मा. मुंबई लघुवाद न्यायालयात दावा क्र. ११९/२०१५ अन्वये याचिका दाखल केली. तथापि, मा. मुंबई लघुवाद न्यायालयाने त्यांच्या म्युनिसिपल अपिल क्र. ११९/२०१५ मधील दिनांक १४.०७.२०१५ च्या आदेशान्वये आवश्यक त्या आकाराचा भरणा करुन सदर अपिल निकाली निघेपर्यंत तात्पुरता परवाना देण्यात यावा असे महापालिकेला आदेश दिलेले आहेत. या आदेशास महापालिकेने अपिल केलेले आहे. प्रकरण न्यायप्रविष्ट असल्यामुळे मा. न्यायालयाचे आदेश प्राप्त होताच त्याप्रमाणे पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

		<u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय:-</u> सन १९१४ मध्ये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी मक्त्याने जागा देताना शासनाने निश्चित केलेल्या अटींनुसार, मक्ता कालावधी संपल्यानंतर जागा शासनाकडे निहित होणे आवश्यक आहे. तथापि, याबाबतचा अंतिम निर्णय अद्याप शासन स्तरावर प्रलंबित आहे. मे. बी.जे.आर. यांच्याविरुध्द कोणतीही संमती अथवा परवानगी न घेता हॉटेल व्यवसाय केल्याबद्दल बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने कारवाई सुरु केली आहे. परंतु मे. बी.जे.आर. यांनी मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या कलम ३९४(४) खाली मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे अपील दाखल केले आहे व प्रकरण न्यायप्रविष्ठ आहे. या संबंधातील सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस अवगत करण्यात यावी. <u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u> सदर बाबतील मा. न्यायालयात महानगरपालिकेची बाजू मांडून मा. न्यायालयाचे त्यावरील "जैसे थे" चे आदेश उठविण्यासाठी प्रयत्न करण्यात येतील.
८.२.३ (ii)	भाडेपट्टीदारास मिळालेला अर्थिक लाभ याच धर्तीवर, फोर्ट विभागातील Esplanade Estate मधील १,२७८.६९ चौ.मी. चा भूखंड मुंबई सुधारणा ट्रस्टने ९९ वर्षांकरीता (डिसेंबर १९०३) कोलकत्ता येथे स्थित रॉबर्ट लेडलॉ या एका युरोपियन व्यक्तिस, पहिल्या १० वर्षांसाठी वार्षिक भुईभाडे रु. १,१२८/-, पुढील १० वर्षांसाठी रु. १,३४०/-, त्यानंतरच्या ३० वर्षांसाठी रु. १,५५१/- आणि उर्वरीत ४९ वर्षांसाठी रु.१,७६३/- या भाडेपट्टीवर देण्यात आला होता. भाडेपट्टीकराराप्रमाणे भूखंडाचा उपयोग दुकाने, कार्यालय आणि निवासासाठी करायचा होता. ही जमीन चार वेळा वेगवेगळ्या पक्षकारांना हस्तांतरीत करण्यात आली आणि १९८७ मध्ये ही जागा मे. स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंट प्रा. लिमिटेड यांच्या ताब्यात	फोर्ट विभागातील Esplanade Estate मधील भूभाग क्रमांक ६८, हॉर्नबी रोडचा भाडेपट्टी करार सन २००२ साली संपुष्टात आला आहे. दरम्यान सदर भूभागाचे मक्ता हक्क चार वेळा वेगवेगळया पक्षकारांच्या नावे हस्तांतरीत करण्यात आले आणि १९८७ मध्ये मे. स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंट प्रा. लिमिटेड यांनी सदर भूभागाचे मक्ता हक्क विक्री करारान्वये स्वतःकडे घेतले असून सदर विक्री करार नोंदणीकृत करण्यासाठी ना-हरकत मिळण्याकरीता महापालिकेकडे विनंती अर्ज केला होता. त्याअन्वये सदर मालमत्तेच्या विक्रीकरीता स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंट प्रा. लिमिटेड यांना दस्त नोंदणी झाल्यानंतर ४ महिन्याच्या आत नोंदणीकृत दस्त सादर करण्यासापेक्ष महानगरपालिकेने दि. १५.०६.१९९२ रोजी पूर्वपरवानगी दिलेली होती, ही बाब खरी आहे.

	होती. ज्यांनी सदरील भाडेपट्टी त्यांच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी १९९० साली आवेदन दिले होते. त्यावर महानगरपालिकेने मे. स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंट्स प्रा. लिमिटेड यांना भाडेपट्टी कराराचे उल्लंघन करुन पोटमाळ्याचे अनधिकृत बांधकाम केल्याबद्दल एक नोटीस दिली (सप्टेंबर १९९१) आणि रु. २,८८,३४३/- एवढी रक्कम सुरक्षा ठेव म्हणून भरण्याचे आदेश देऊन उल्लंघन सहा महिन्यात नियमित करण्यास सांगितले. अन्यथा सुरक्षा ठेव जप्त केली जाईल. भाडेपट्टेदाराने सुरक्षा ठेव रक्कम फेब्रुवारी १९९२ ला भरली. भाडेपट्टीदारास नोटीस जारी करुन २१ वर्षे उलटून गेल्यावरही महानगरपालिकेकडून जमीन नियमित केल्याचे आणि अतिरिक्त भाडेपट्टी/ भुईभाड्याची मागणी आणि वसुल केल्याचे कुठलेही निर्देश दस्तावेजात उपलब्ध नव्हते.	तथापि, अर्जदाराकडून एप्रिल १९९८ पर्यंत प्रतिसाद प्राप्त न झाल्याने दि. २०.०५.१९९८ रोजी स्मरणपत्र पाठविले होते. तद्नंतर अर्जदाराने सदर प्रत २३.०८.२००७ रोजी म्हणजेच मक्ता कालावधी संपुष्टात आल्यानंतर सादर केली. यास्तव हस्तांतरण प्रकरणाबाबत पुढील कार्यवाही करणे शक्य झाले नाही. दरम्यान या कार्यालयाने सन १९९१ मध्ये अटीशर्तीभंग सूचना पत्र पारित केलेले असून सदर अटीशर्तीभंग ६ महिन्यांच्या कालावधीत निष्कासित / नियमित करावे तसेच अटीशर्तीभंगाकरीता अनामत रकम जमा करावी अशी विनंती पत्रान्वये केलेली होती. त्यानुसार अर्जदाराने पावती क्र. ४०७८ दि. २६.०२. १९९२ रोजी रु. २८८३४३/-चा भरणा केलेला आहे. परंतु मक्तेदाराने सदर प्रकरणी अटीशर्ती भंग निष्कासित किंवा नियमित करणेबाबत कोणताही कागदोपत्री पुरावा / अर्ज सादर केलेला नाही. तसेच विषयांकित भूभाग क्र. ६८ हॉर्नबी रोड अनुसूची 'डब्लू' अंतर्गत येत असून शासन निर्णय क्रमांक एलएनडी/१०८५/१३४२२२/प्रक्र-१८७/ज-२, दिनांक ०५.१०.१९९९ अन्वये शासनाने अनुसूची डब्ल्यू अंतर्गत भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण करणे व त्यानुषंगाने मक्ता भुईभाडे आकारण्याबाबत धोरण निश्चित केल्याचे कळविले होते. तथापि, अनुसूची डब्लू भुभागाच्या नुतनीकरणाचे धोरण शासनाकडून अद्यापही निश्चित करण्यात आलेले नाही. तद्नुषंगाने राज्य शासनाने त्यांच्याकडील नगर विकास विभागाचे शासन आदेश क्र. बीएमसी/२३२२/अनौ-६८/प्र.क्र.२८४/०२/नवि-२१, दि. ०७.०६.२००७ अन्वये असे निर्देश दिले आहेत की, सुधारित भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणाचे धोरण महसूल व वन विभागाकडून निश्चित करण्यात येईल त्या धोरणानुसार देय असणारी संभाव्य भाडेपट्टयाच्या फरकाची रक्कम व्याजासह भरण्यात येईल असे संबंधितांकडून रु. २००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घेऊन मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर दिलेल्या अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व भुभागांच्या थकीत रकमांची वसूली संबंधितांकडून जुन्या च दराने करावी. सदर प्रकरणी नोंदणीकृत हमीपत्र सादर करण्याबाबत या कार्यालया मार्फत कळविण्यात आले होते. तद्नुषंगाने मक्तेदाराने दि. XX XXXX रोजी हमीपत्र सादर केलेले आहे. त्यामुळे संभाव्य भाडेपट्टा फरकाची रक्कम

		भरण्याकरीता मक्तेदार बांधील असल्याने महापालिकेच्या महसुलाचे नुकसान झाले असे म्हणणे उचित नाही. शासनाच्या महसुल विभागाने दि. १२.१२.२०१२ रोजी भाडेपट्टयाबाबत नवीन धोरण ठरविले असून सदर धोरण अनुसूची डब्ल्यु मालमत्तांना लागु आहे किंवा कसे, याबाबत या कार्यालयाच्या पत्र क्र. सआ/मालमत्ता /६४४८/प्र.अ.(मक्ता) दि.०१.०२.२०१४ अन्वये विचारणा केली असता, महसुल विभागाने सदर धोरण हे बृहन्मुंबई जिल्हाधिकारी यांच्या नियंत्रणाखालील शासकीय जमिनींना लागू असून अनुसूची डब्ल्युबाबत महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने धोरण ठरविणे आवश्यक आहे असे कळविले. तसेच ज्या मक्ता भुभागावर अटी व शर्तीचा भंग केला असल्यास त्यांचे नुतनीकरण करण्याबाबतचे धोरण तयार केले असून ते गटनेत्यांच्या सभेकडे मान्यतेकरीता सादर करण्यात आलेले आहे. सदर धोरण मान्यतेनंतर अनुसूची डब्ल्यु मालमत्तांबाबत नुतनीकरण व आकारावयाच्या मक्ता भुईभाड्याबाबत मसुदा धोरणासह शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या मान्यतेसाठी पाठविण्यात येईल. सदर धोरणांबाबत शासनाकडून पुढील आदेश प्राप्त झाल्यानंतर मक्ता भूभागांचे नुतनीकरण करणे, मक्ता भुईभाडे निश्चित करुन वसूल करणे व अनधिकृत बांधकाम नियमित करणेबाबतची कार्यवाही करण्यात येईल. <u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय</u>:- मक्त्याने दिलेल्या जागांचे नियमितीकरण करण्याबाबतचा शासनाचा अंतिम धोरणात्मक निर्णय अद्याप झालेला नाही. शासनाच्या निर्णयानुसार अंतिम कारवाई करण्यात येईल असे महानगरपालिकेने सांगितले आहे. याबाबतची सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस अवगत करण्यात यावी. <u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u> संदर्भित भूभागाचे मक्ता नुतनीकरण करण्यासाठी शासनाच्या निर्देशान्वये रु. २००/- च्या नोंदणीकृत हमीपत्र मक्तेदाराकडून प्राप्त झाले असून, भूखंडावर

		असलेल्या अटीभंगाबाबत मक्तेदारास दिनांक २७.०२.२०१३ रोजी नोटीसीव्दारे अटीभंग काढण्याबाबत कळविण्यात आले असून, अटी भंग निष्कासित केल्यानंतरच मक्ता नुतनीकरण करण्यात येईल. अन्यथा मक्ता भुभागावर पुन:प्रवेश करण्याबाबतची कायदेशीर कारवाई करण्यात येईल.
८.३.१	<u>अटींचे उल्लंघन आणि शासकीय जमिनीवरील अतिक्रमण</u> १,६६,८५१.८० चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भुभाग विलिंगटन स्पोर्टस् क्लब ऑक्टोबर १९२२ ला ९९ वर्षांसाठी वार्षिक रू. १३,४६९/- भुईभाडयावर भाडेपट्टीने देण्यात आला होता. महानगरपालिकेने करारातील मक्ता १८ अटींचे उल्लंघन केल्याचे आढळून आल्याने भाडेपट्टीदारास जानेवारी १९९८ आणि एप्रिल २००९ मध्ये नोटीस दिल्या. ह्यामध्ये पक्के तसेच तात्पुरत्या स्वरुपाचे बांधकाम जसे निवासासाठी घरे, गॅस, केबीन, गोडाऊन, इत्यादींचा समावेश होता. १४ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी उलटून गेल्यावरसुद्धा, MMC अधिनियमातीला तरतुदींनुसार जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याबाबतचा निर्णय अजूनही प्रलंबित आहे. (नोव्हेंबर २०१२). याशिवाय, महापालिकेच्या लक्षात आले की, भाडोपट्टीवर दिलेल्या भुखंडातील काही भागांवर आखाडे बांधुनी अतिक्रमण केले होते. अतिक्रमण करणा-यांनी त्या जागेवर चाळी आणि इतर बांधकाम करून त्याचा निवासी/वाणिज्यिक हेतूसाठी वापर करण्यात येत होता. महापालिकेने/भाडेपट्टीदाराने अतिक्रमण करणा-यांना घालवण्यासाठी कोणतीही परिणामकारक पाऊले उचलली नाहीत त्यामुळे भाडेपट्टीने दिलेल्या जमिनीचा काही भाग अतिक्रमण करणा-यांच्या ताब्यात राहिला (नोव्हेंबर २०१२). सदर प्रकरण महापालिकेच्या निदर्शनास आणण्यात आले. महापालिकेने आपल्या उत्तरात सांगितले की, संबंधित	१,६६,८५१,८९ चौ.मी क्षेत्रफळाचा भुखंड विलिंगटन स्पोर्टस् क्लबला ऑक्टोबर २२ मध्ये ९९ वर्षांसाठी वार्षिक रू. १३,४६९ इतक्या भुईभाडयावर भाडेपट्टीने देण्यात आला होता. महानगरपालिकरच्या करारातील १८ अटींचा उल्लंघनासंदर्भात तसेच भूखंडाच्या काही भागावर झालेल्या अतिक्रमणाबाबतची सद्य:स्थिती खालीलप्रमाणे आहे:- सदर अतिक्रमणाबाबत महापालिकेच्या संबंधित प्रभाग कार्यालयाने अतिक्रमण करणा-यांच्या विरोधात एम.आर.टी.पी. कायद्याच्या पुनश्च कलम ५५ अन्वये नोटीस बजावण्यात आली. यासंदर्भात फेब्रुवारी २०१३ मध्ये मालमत्ता विभागातर्फे स्थळ निरीक्षणानंतर पुन्हा एकदा मक्ता अटींचे उल्लंघन केल्याप्रकरणी विलिंगटन स्पोर्टस् क्लबला नोटीस देण्यात आली. उपरोक्त नोटीसीच्या अनुषंगाने विलिंगटन स्पोर्टस् क्लबने काही अनधिकृत बांधकामाचे निष्कासन केले तर काही बांधकामांचे निष्कासन प्रभाग कार्यालयामार्फत करण्यात आले. काही अतिक्रमण करणा-यांनी न्यायालयामध्ये दावे सादर केले त्यामुळे सदर दावे न्यायालयात प्रलंबित असल्याने अतिक्रमणावर कारवाई करता आली नाही. परंतु विलिंगटन स्पोर्टसने उपरोक्त अतिक्रमणांसंदर्भात दिलेल्या नोटिसाच्या अनुषंगाने रू. ५,९७,४९४/- इतके दंडनीय शुल्क महानगरपालिकेस दि. २९.१२.२०१५ रोजी अदा केले आहे. उपरोल्लेखीत केल्याप्रमाणे उर्वरीत अतिक्रमणाबाबत न्यायालयाच्या निर्णयानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

	प्रभाग कार्यालयाला सप्टेंबर २०११ मध्ये केलेल्या उल्लंघनाबाबत कारवाई करण्यास सांगितले आहे. सदर प्रकरणातील पुढील कारवाईची माहिती लेखापरिक्षणांस सादर करण्यात आली नाही.	<u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय:-</u> जमिनीच्या काही भागावर अद्यापही अतिक्रमण आहे. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने / मक्तेदाराने अतिक्रमणाविरुध्द केलेल्या कारवाईसंबंधात अतिक्रमणदारांनी न्यायालयात प्रकरण दाखल केले आहे. प्रकरण न्यायप्रविष्ठ आहे. तथापि, मक्तेदाराने केलेल्या शर्तभंगासाठी आणि मक्तेदाराने सदर जमिनीवर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या परवानगीशिवाय केलेल्या कायमस्वरुपी व तात्पुरत्या बांधकामासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत मक्तेदाराविरुध्द काय कारवाई करण्यात आली याबाबतची माहिती देण्यात आलेली नाही. <u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u> महानगरपालिकेने वेलिंग्टन क्लबला देण्यात आलेल्या अटीभंगाच्या नोटीसीमधील १८ अटीभंगापैकी न्यायप्रविष्ट असलेले अटीभंग वगळता इतर सर्व अटी भंग निष्कासित केले आहेत. न्यायप्रविष्ट असलेल्या अटीभंगाबाबत विधी विभागाकडून पाठपुरावा करुन पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.
८.४.१	<u>भाडेपट्टीचा दर निश्चित न करणे</u> छत्रपती शिवाजी टर्मिनस रेल्वे स्टेशनच्या समोर असलेली ५,७९७ चौ. मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन तत्कालीन मुंबई सुधारणा ट्रस्टने रु. १५,१६६/- एवढया वार्षिक भुईवाड्यावर ४ एप्रिल १९०१ पासून ९९ वर्षासाठी मेसर्स बेनेट कोलमन आणि कंपनी लि. ला भाडेपट्टीने दिली होती. भाडेपट्टीकराराप्रमाणे जमिनीची उपयोग Steam Printing, वर्तमान पत्रे, पुस्तके किंवा नियतकालिके प्रसिध्द करण्यासाठी, निवासासाठी आणि इमारतीचा काही भाग दुकाने आणि कार्यालयांसाठी करावयाचा होता. हा भाडेपट्टाकरार ३ एप्रिल २००० रोजी संपुष्टात आला. सप्टेंबर १९९४ मध्ये महानगरपालिकेच्या मालमत्ता विभागाच्या असे निदर्शनास आले की, भाडेपट्टेदाराने महानगरपालिकेची पूर्व	प्रश्नांकित भुभाग मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या अनुसूची डब्ल्यू अंतर्गत मालमत्तांमध्ये समाविष्ठ आहे. शासन निर्णय क्रमांक एलएनडी/१०८५/१३४२२२/प्रक्र-१८७/ज-२ दिनांक ०५.१०.१९९९ अन्वये शासनाने अनुसूची डब्ल्यू अंतर्गत भाडेपट्टयांचे नुतनीकरण करणे व त्यानुषंगाने मक्ता भुभाडे आकरण्याबाबत धोरण निश्चित केल्याचे कळविले होते. सदर आदेशानुसार या कार्यालयाने दिनांक २६.०३.२००२ अन्वये मक्तेदारास मागणीपत्र पाठविले होते. सदर मागणीपत्राविरुध्द मक्तेदारानी मा. उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल केली होती. सदर प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार मक्तेदाराकडून भाडेपट्टय पोटी२ कोटी रुपये अनामत रक्कम ५० लक्ष प्रतीहप्ता प्रमाणे भरण्यात आली. तथापि विविध मक्तेदारांनी देखिल अशाच प्रकारच्या याचिका मा. उच्च न्यायालयात दाखल केल्या होत्या त्यामध्ये मा. उच्च न्यायालयाच्या दिनांक २५.०८.२००४ रोजीच्या आदेशानुसार दि. ०५.१०.१९९९ चा शासन निर्णय

	परवानगी न घेता अनधिकृतरित्या पोटमजल्याचे बांधकाम करुन अनेक व्यापारी कामांसाठी त्याचा उपयोग करण्यास सुरुवात करुन भाडेपट्टीकराराचे उल्लंघन केले होते. भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्टी करारा‍च्या नुतनीकरणासाठी अर्ज केला (मार्च १९९९) आणि महानगरपालिकेने (मार्च २००२) औद्योगिक वापरासाठी लागू असलेल्या म्हणजे जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या दोन टक्के दराने रु.१.१८ कोटी एवढे वार्षिक भाडे निश्चित केले. परंतु नुतनीकरण आणि भाडेपट्टेकरार अजूनही करण्यात आलेला नाही (नोव्हेबंर २०१२) भाडेपट्टेदाराने दाखल केलेल्या याचिकेवर उच्च न्यायालयाने असे आदेश दिले (मार्च २००३) की, १ एप्रिल २००० पासून चार वर्षासाठी दरवर्षी रु ५० लाख भाडेपट्टी तदर्थ प्रदान म्हणून भरावे आणि महानगरपालिकला असे आदेश दिले की, भाडेपट्टेदारास त्याची बाजू मांडण्याची संधी देऊन, योग्य भाडे म्हणून किती रक्कम वसुल करावी हे ठरविण्यासाठी एका अधिका-याची नेमणूक करावी. त्याप्रमाणे भाडेपट्टेदाराने मे २००३ आणि डिसेंबर २००३ च्या दरम्यान रु. २ कोटी एवढ्या रकमेचा भरणा केला. परंतु नऊ वर्षापेक्षा जास्त कालावधी लोटल्यानंतर सुध्दा आणि भाडेपट्टेदाराने या बाबतीत स्मरण करुन दिल्यानंतरसुध्दा महानगरपालिका वार्षिक भाडे निश्चित करण्यात अपयशी ठरली (नोव्हेंबर २०१२). उल्लंघनाची प्रकरणे नियमित करण्यात झालेला १८ वर्षाचा अवाजवी विलंब, भाडेपट्टी ठरवण्यातील विलंब आणि भाडेपट्टालेखाचे नुतनीकरण करण्यात झालेल्या विलंबाचा परीणाम महानगरपालिकेला मोठया प्रमाणात महसुल हानी होण्यात झाला.	शासनाने मागे (Withdraw) घेतला असून त्याबाबत राज्य शासनाच्या महसूल व वन विभागाने त्यांच्या पत्र क्र.एलबीएल- २५०३/६४४५४/प्र.क्र.२०७/ज-२, दि. ०८.१०.२००४ अन्वये कळविले आहे. अनुसूची डब्लू भुभागाच्या नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने राज्य शासनाने त्यांच्याकडील नगर विकास विभागाचे शासन आदेश क्र. बीएमसी/२३२२/अनौ-६८/प्र.क्र.२८४/०२/नवि-२१, दि. ०७.०६.२००७ अन्वये असे निर्देश दिले आहेत की, सुधारित भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणाचे धोरण महसूल व वन विभागाकडून निश्चित करण्यात येईल त्या धोरणानुसार देय असणारी संभाव्य भाडेपट्टयाच्या फरकाची रक्कम व्याजासह भरण्यात येईल असे संबंधितांकडून रु.२००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घेऊन मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर दिलेल्या अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या सर्व भुभागांच्या थकीत रकमांची वसुली संबंधितांकडून जुन्याच दराने करावी. सदर प्रकरणी नोंदणीकृत हमीपत्र सादर करण्याबाबत या कार्यालयामार्फत कळविण्यात आले होते. तद्नुषंगाने मक्तेदाराने दि. ०७.०५.२०१५ रोजी हमीपत्र सादर केलेले आहे. त्यामुळे संभाव्य भाडेपट्टा फरकाची रक्कम भरण्याकरीता मक्तेदार बांधिल असल्याने महापालिकेच्या महसूलाचे नुकसान झाले असे म्हणणे उचित नाही. शासनाच्या महसूल विभागाने दि. १२.१२.२०१२ रोजी भाडेपट्टयाबाबत नवीन धोरण ठरविले असून सदर धोरण अनुसूची डब्ल्यु मालमत्तांना लागु आहे किंवा कसे, याबाबत या कार्यालयाच्या पत्र क्र. सआ/मालमत्ता/६४४८/प्र.अ.(मक्ता) दि.०१.०२.२०१४ अन्वये विचारणा केली असता महसूल विभागाने सदर धोरण हे बृहन्मुंबई जिल्हाधिकारी यांच्या नियंत्रणाखालील शासकीय जमीनींना लागु असून अनुसूची डब्ल्युबाबत महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने धोरण ठरविणे आवश्यक आहे असे कळविले. तसेच ज्या मक्ता भुभागावर अटी व शर्तीचा भंग के ला असल्यास त्यांचे नुतनीकरण करण्याबाबतचे धोरण तयार केले असून ते गटनेत्यांच्य सभेकडे मान्यतेकरीता सादर करण्यात आलेले आहे. सदर धोरण मान्यतेनंतर अनुसूची डब्ल्यु मालमत्तांबाबत नुतनीकरण व आकारावयाच्या मक्ता भुईभाड्याबाबत मसुद धोरणासह शासनाच्या नगर विकास विभागाच्या मान्यतेसाठी पाठविण्यात येईल. सदर धोरणांबाबत शासनाकडून पुढील आदेश प्राप्त

<table>
<tr><td></td><td></td><td>झाल्यानंतर मक्ता भूभागाचे नुतनीकरण करणे, मक्ता भुईभाडे निश्चित करुन वसूल करणे व अनधिकृत बांधकाम नियमित करणेबाबतची कार्यवाही करण्यात येईल.
<u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय</u>:-
अनुसूची डब्ल्यू मधील मालमत्तांच्या मक्त्यांच्या नुतनीकरणाबाबत शासनाने अद्याप धोरणात्मक निर्णय घेतलेला नाही. शासनाने याबाबत निर्णय घेतल्यानंतर त्यानुषंगाने भाडेपट्टयाची रक्कम निश्चित करण्यात यावी. यासंबंधातील सद्य:स्थिती लोकलेखा समितीस अवगत करण्यात यावी.
<u>महालेखापालांच्या अभिप्रायांच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरण:-</u>
याबाबतची कार्यवाही अंतिम टप्प्यात आहे.</td></tr>
<tr><td>८.४.२</td><td><u>थकीत भाडेपटटी वसूल न करणे</u>
मरीन लाईन मालमत्ता फोर्ट विभागातील १,३३८.२९ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन तत्कालीन Bombay Improment Trust ने होमसजी सारेबाजी बाटलीवाला यांना ९९ वर्षासाठी (डिसेंबर १९०१) निवासी उपयोगासाठी रू.१,२२६.६८ एवढया वार्षिक भूईभाडयाने भाडेपटटीवर दिली. तदनंतर उक्त भाडेपटटी सचिव. संयुक्त संघराज्य अमेरीका हयांच्या नावे हंस्तातरीत करण्यात आली (एप्रील १९९५) या भूखंडाच्या भाडेपटटीचा कालावधी २००० मध्ये संपला आणि महानगरपालिकेने रू. ८.४५ लाख इतकी भाडेपटटी निश्चित केली (एप्रील २०१०) जी दर १० वर्षानी १० टक्यानी वाढवायची होती. परंतू भाडेपटटी दराने भाडे न दिल्यामुळे ५ डिसेंबर २००० ते ४ डिसेंबर २०१२ पर्यंत कालावधीच्या भाडयापोटी रू.११२.४१ लाख इतकी भाडेपटटी थकीत आहे. महानगरपालिकेने सांगितले (सप्टेबर २०१२) की, भाडेपटटीचे नवे धोरण अंतिम होईपर्यंत, भाडेपटट वसूल करणे शक्य नाही.</td><td>फोर्ट विभागातील सर विठठलदास ठाकरसी मार्ग येथील १३३८.२९ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूभाग शहर सुधार विश्वस्त यांनी दिनांक ०५.१२.१९०१ पासून ९९ वर्षाच्या कालावधीकरीता प्रतिवर्षी रू. १२२६.६८ प्रमाणे होमसजी सोरबजी बाटलीवाला यांना प्रथमतः मक्त्याने दिला होता. महापालिकेच्या अभिलेख नोंदीनुसार सदर भूभागाचा मक्ता दि सेक्रेटरी, स्टेट ऑफ युनायटेड स्टेट ऑफ अमेरीका यांच्या नावे आहे. सदर मक्त्याचा कालावधी दिनांक ०४.१२.२००० रोजी संपुष्टात आला.
मुंबई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या कलम ९१ अ (४) अन्वये संदर्भित भूभाग अनुसूची डब्ल्यू अंतर्गत मालमत्तामध्ये समाविष्ट आहे. तथापि असे असूनही मागील मक्ता कालावधी संपलेला तारखांपासून म्हणजेच
<table>
<tr><th>दिनांक पासुन</th><th>दिनांक पर्यंत</th><th>प्रतिवर्षी रु.</th></tr>
<tr><td>०५.१२.२०००</td><td>३१.१२.२०००</td><td>९,३८,४४७/-</td></tr>
<tr><td>०१.०१.२००१</td><td>३१.१२.२०१०</td><td>८,४४,५७५/-</td></tr>
<tr><td>०१.०१.२०११</td><td>३१.१२.२०२०</td><td>९,२९,०३३/-</td></tr>
<tr><td>०१.०१.२०२१</td><td>३१.१२.२०३०</td><td>१०,२१,९३६/-</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	तथापि, भाडेपटटी वसूली झाली नाही ही वस्तूस्थिती शिल्लक राहते.	प्रमाणे निवासी वापराकरीता भुईभाडे आकारून मुबंई महानगरपालिका अधिनियम १८८८ मधील कलम ९२(क) अन्वये सदर भूभागाच्या मक्ता नुतनीकरणास सुधार समितीचा ठराव क्र. १५८, दिनांक २२.१२.२००९ महानगरपालिका ठराव क्र. १२३४ दिनांक ९ मार्च २०१० अन्व्ये मंजुरी प्राप्त झालेली आहे. मंजुरीनुसार प्रलंबित भुईभाडयाकरीता पाठपुरावा केला असता, मक्तेदार यांनी प्रलंबित भुईभाडयाच्या दंडनीय रक्कमेसहित पुढीलप्रमाणे भरणा केलेला आहे:-

भुईभाडयाचा कालावधी	दि. ०५.१२.२००० ते ३१.१२.२०१३ (एकुण १३ वर्षे २७ दिवस	
मक्ता भुईभाडे अतिरिक्त भुईभाडे	रु. १,१३,०२,२६९.०० रु. १०,१४,७५४.००	पा. क्र. ०२९०२, दि. १३.०२.२०१४
एकुण	रु.१,२३,१७,०२३.००	
दिनांक १३.०२.२०१४ पर्यंत दंडनीय रक्कमेपोटी	रु. १,३२,५५,२०४.००	पा. क्र. ३६९१ दि. १३.०२.२०१४

मक्ता भुभागाचे दिनांक ३१.१२.२०१५ पर्यंतचे भुईभाडे भरणा केलेला आहे.

<u>महालेखापाल कार्यालयाचे अभिप्राय</u>:-

मक्ता भुईभागाचे संपूर्ण भुईभाडे त्यावरील व्याजासहित मक्तेदाराकडून वसुल करण्यात आले आहे. त्यामुळे याबाबत कोणतेही अभिप्राय नाही.

DESK OFFICER
URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT
MANTRALAYA, MUMBAI-400 032

प्रकरण IX नियंत्रण आणि हिस्सारदी

परि.क्र.	अहवालातील मुद्दा	विभागाचे स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
९.१ ९.२	**निष्कर्ष व शिफारशी** कार्यसिध्द लेखा परिक्षणात खालील बाबी आढळून आल्या जमीन वाटपासंबंधीच्या समान धोरणाच्या अभावामुळे जमीन भाडेपट्टीवर देण्याच्या प्रक्रीयेत समानता नव्हती जिल्हाधिकारी कार्यालये आणि इतर यंत्रणांकडून भाडेपट्ट्यावर जमिनीच्या वाटपासाठी वेगवेगळया पध्दती अवलंबिण्यात आल्या होत्या. भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या जमिनींची संपूर्ण माहिती जिल्हाधिकारी कार्यालयात नव्हती जिल्हाधिकारी कार्यालये आणि यंत्रणांनी भाडेपट्ट्यावर दिलेल्या जमिनींच्या कालबध्द तपासणीसाठी कुठलीही यंत्रणा विकसित केली नव्हती ते भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या अटींचे पालन होते किंवा नाही याची देखरेख करीत नव्हते ब-याच भाडेपट्टी दारांनी भाडेपट्टीच्या अटी आणि शर्तींचे गंभीर उल्लंघन केले असतानाही कुठलीही निर्णयात्मक कार्यवाही करण्यात आली नव्हती. ताव्यतिरिक्त काही प्रकरणांमध्ये तर जमिन भाडेपट्टीवर देण्याचे पात्रता निकषही पाळण्यात आले नव्हते. जिल्हाधिकारी कार्यालयात आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेत अशी प्रकरणे आढळून आली जिथे भाडेपट्टी करार केले नव्हते आणि नोंदणीही केली नव्हती. जिल्हाधिकारी कार्यालये आणि शासनाने महाराष्ट्र जमिन महसूल संहितेचे उल्लंघन करून अनेक	महालेखाकार यांनी काढलेल्या निष्कर्षांचे अनुषंगाने येथे नमूद करणेत येते की, मुंबई शहर जिल्ह्यामध्ये एकूण १२८२ मिळकती भाडेपट्ट्याने दिलेल्या असून सदरच्या सर्व मिळकतींची संगणकीय माहिती जिल्हाधिकारी कार्यालयामध्ये अद्ययावत करणेत आलेली आहे. शासन निर्णय क्र.जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, १२/१२/२०१२ नुसार भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या मिळकतींच्या नुतनीकरणाबाबतचे धोरण निश्चित करणेत आलेले आहे. सदर धोरणानुसार मुंबई शहर जिल्ह्यामधील भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या एकूण मिळकतींना नुतनीकरणाच्या नोटीस बजावणेत आलेल्या असून सदर नोटीसचे अनुषंगाने मिळकतधारकांनी सादर केलेल्या विकल्पाचे आधारे जिल्हाधिकारी यांचेकडून शासनास प्रकरणनिहाय अहवाल सादर करणेत येत आहेत. सदर अहवाल सादर करतांना मिळकतीची संपूर्ण तपासणी करून सदर मिळकतीमधील शर्तभंग व हस्तांतरण याबाबत तसेच पुनर्विकास प्रकरणी मिळकतीवरील आरक्षण तसेच सीआरझेड विषयक अभिप्राय याबाबतची ही माहिती अहवालात अंतर्भूत करणेत येत आहे. तसेच बृहन्मुंबई महानगर पालिका कार्यालयास जिल्हाधिकारी कार्यालयाने यापूर्वी विविध पत्रान्वये व दिनांक २८/०७/२०१५ चे अर्धशासकीय पत्रान्वये मुंबई शहरातील शासकीय मिळकतीवर कोणतीही	

	प्रकरणात भाडेपट्टी कराराच्या अटींचे उल्लंघन अनर्जित उत्पन्न आकारून नियमित करून दिले. थकीत जमीन महसूलआची माहिती पूर्ण नसल्यामुळे परिणामकारक कारवाई करता आली नाही. शासनाचे विभाग आणि स्थानिक संस्थांमध्ये समन्वयाचा अभाव होता कारण भाडेपट्टी हक्काची विक्री / पोटभाड्याने देणे, भाडेपट्टी जमिनीवरील विकास आराखडे आणि इमारतीच्या नकाशांना मंजूरी देताना अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन झाल्याची प्रकरणे चाचणी तपासणी दरम्यान आम्हाला आढळून आली.	परवानगी देणेपूर्वी जिल्हाधिकारी कार्यालयाची परवानगी घ्यावी, असे कळविले आहे.	

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा वर्ष २०१३ चा अहवाल क्रमांक ५
(भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण)

अ.क्र.	परिच्छेद क्र.	विषय	स्पष्टीकरण	महालेखापालांचे अभिप्राय
१	९.२	भाडेपटटीवरील जमिनीची माहिती अचूक आणि अद्यावत ठेवावी, विलंबीत भाडेपटटी करार अंमलात आणावेत आणि परिणामकारक कारवाईद्वारे अनधिकृत अतिक्रमणांना निष्कासित करण्यासाठी पाठपुरावा करावा.	राज्यातील भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीची माहिती स्वतंत्र नोंदवहीत अचूकपणे ठेवण्यासाठी शासन परिपत्रक क्र.लेखाप-१०/२०११/प्र.क्र.१५९/ज-१, दि.३.३.२०१२ अन्वये सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. तसेच, महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तीका, खंड-४ मधील गाव नमुना नं.१(क) अन्वये सुधारणा करुन भाडेपटटयाने दिलेल्या शासकिय जमिनीबाबत गाव नमुना नं.१ क (१०) मध्ये नोंदी ठेवण्याबाबत सर्व जिल्हाधिकारी यांना शासन निर्णय क्र.लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६, दिनांक १७.३.२०१२ अन्वये सूचना दिलेल्या आहेत. त्याचप्रमाणे शासन निर्णय क्र.मराअ-२०१५/प्र.क्र.११०/म-५, दिनांक २९.७.२०१५ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये "महाराजस्व अभियान" राबविण्यात येत असून यामध्ये गाव नकाशाप्रमाणे अतिक्रमित व बंद झालेले गाडी रस्ते/ पाणंद/ पांधण/ शेतरस्ते/ शिवाररस्ते/ शेतावर जाण्याचे पायमार्ग लोक सहभागाद्वारे मोकळे करण्याची मोहीम घेण्यात आलेली आहे. त्याचप्रमाणे शासकीय जमिनीवरील अतिक्रमणे शासनाच्या प्रचलित धोरणास अधिन राहून निष्कासन करण्याकरीता विशेष मोहीम घेऊन कार्यवाही करण्यात येत आहे. याबरोबरच शासकीय जमीनीवरील भाडेपट्टयांच्या नुतनीकरणाविषयक धोरणाप्रमाणे शासकीय जमीनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयांच्या नुतनीकरणाची विशेष मोहीम राबविण्यात येत आहे. ज्या ठिकाणी भाडेपट्टा करार झालेले नाहीत असे भाडेपट्टा करार त्वरित पूर्ण करण्याबाबत सर्व जिल्हाधिकारी यांना सूचना देण्यात येत आहेत.	

२		भाडेपटटीवरील दिलेली मालमत्ता आणि जमीन महसूलाच्या संरक्षणासाठी आवश्यक अटींची अंमलबजावणी करण्यासाठी विधी आणि न्याय विभागाच्या सल्ल्याने कायदा करण्यात यावा ;	सन २०१५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्र.४ अन्वये "महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६" मध्ये कलम ३७ अ अन्वये सुधारित तरतूद करण्यात आली आहे. सदर तरतूद खालीलप्रमाणे आहे. *"अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील नझूल जमिनी तसेच मुंबई शहरासह राज्यातील महसूल विभागातील कोणतीही शासकीय जमीन, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ खालील तरतूदीनुसार किंवा त्याखालील केलेल्या नियमानुसार किंवा या संहितेच्या प्रारंभापूर्वी जमीन महसूला संबंधीच्या कोणत्याही कायद्यानुसार विभिन्न प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली असेल, अशा जमिनीची प्रत्येक विक्री, हस्तांतरण, पुर्नविकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशकांचा (एफएसआय) वापर, हस्तांतरणीय विकास हक्कांचे (टिडीआर) हस्तांतरण किंवा वापरातील बदल, राज्य शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याच्या अधीन राहून करण्यात येईल"*	
३		अर्नजित उत्तपन्नाच्या आकारणी आणि वसुलीसाठी आणि सर्व भाडेपटटीदारांनी प्रयोजन बदलासाठी/पोटभाडेपटटीसाठी/भाडेपटटी जमिनीच्या विक्रीसाठी पूर्व परवानगी घ्यावी यासाठी कायदयात योग्य तरतुदी कराव्या.	अमरावती व नागपूर महसूल विभागातील नझूल जमिनी तसेच मुंबई शहरासह राज्यातील महसूल विभागातील कोणतीही शासकीय जमीन, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ खालील तरतूदीनुसार किंवा त्याखालील केलेल्या नियमानुसार किंवा या संहितेच्या प्रारंभापूर्वी जमीन महसूला संबंधीच्या कोणत्याही कायद्यानुसार विभिन्न प्रयोजनासाठी प्रदान केलेली असेल, अशा जमिनीची प्रत्येक विक्री, हस्तांतरण, पुर्नविकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशकांचा (एफएसआय) वापर, हस्तांतरणीय विकास हक्कांचे (टिडीआर) हस्तांतरण किंवा वापरातील बदल, राज्य शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याच्या अधीन राहून करण्यात येईल अशी तरतूद महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये कलम ३७अ अन्वये समाविष्ट करण्यात आली आहे. याबाबतचा अधिनियम शासन राजपत्र दि.३.३.२०१५ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आली आहे.	
४		अतिक्रमणे नियमित करण्यासाठी प्रशासकीय दृष्टया आवश्यक सुस्पष्ट धोरण आखावे;	महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम, १९७१ मधील नियम-४३ मध्ये अतिक्रमण झालेल्या जमिनी विहीत अटी व शर्तीवर देण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. तसेच शासकीय जमिनीवरील शेती प्रयोजनार्थ केलेली	

			अतिक्रमणे नियमित करण्यासाठी शासन निर्णय क्र.एलईएन-१०९०/प्र.क्र.१७२/ज-१, दिनांक २८.११.१९९१ अन्वये सूचना आहेत. तसेच दिनांक १ जानेवारी, १९९५ रोजी अस्तित्वात असलेली शासकीय जमिनीवरील निवासी प्रयोजनार्थ केलेली अतिक्रमणे शासन निर्णय क्र.एलईएन-१०/२००१/प्र.क्र.२२५/ज-१, दिनांक ४.४.२००२ अन्वये नियमित करण्याच्या सूचना आहेत.	
६		जमीनीचे हस्तांतरण /भाडेपटटीने दिलेल्या जमिनी पोट भाडयाने देणे/स्थानिक संस्थाकडून विकास आणि इमारतीच्या आराखडयांस मंजुरी इत्यादिं कामे महसूल आणि वन विभागाचे ना हरकत प्रमाणपत्र मिळाल्यावरच होतात हयाची खात्री करण्यासाठी संबंधित सक्षम अधिका-यांशी समन्वय साधणे;	महसूल विभागाच्या परवानगी शिवाय शासकीय जमीनीच्या हस्तांतरणावर निर्बंध असल्याविषयी शासन परिपत्रक क्रमांक जमीन-०४/ २००६/प्र.क्र.३५/ज-१, दिनांक ८/९/२००८ अन्वये यापूर्वी सूचना दिलेल्या आहेत.	
७		जिल्हाधिकारी कार्यालयांना भाडेपटटीचा तपशील प्रत्यक्ष कामाच्या जागी लावण्यात यावा अशा सूचना दयाव्यात, ज्यामुळे भूखंड अनधिकृतपणे विकला/हस्तांतरीत केला जाणार नाही हयाची खात्री करता येईल. तसेच, विभागाने भाडेपटटीवर दिलेल्या जमिनीबाबतच्या अटींची झालेली उल्लंघने शोधून काढण्यासाठी ठराविक कालावधीने तपासणी करण्यासाठी पुरेसा कर्मचारी वर्ग ठेवावा;	भाडेपट्टयाने व कब्जेहक्काने प्रदान शासकीय जमिनीबाबतचे महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट लावणे) नियम, १९७१ मधील नियम ४९ अन्वये नमुना १८ मध्ये विहित केलेल्या नमुन्यातील प्रमाणपत्र अशा शासकीय जमिनीच्या जागेतील इमारत/सीमा भिंत यांच्या दर्शनी भागावर लावण्यात यावे किंवा प्रदर्शित करण्याच्या सूचना शासन परिपत्रक क्र.जमीन ०८/२०१२/प्र.क्र.५१/ज-१, दिनांक २३.१०.२०१२ अन्वये देण्यात आलेल्या आहेत. शासन पत्र क्र.जमीन ०७/२०१०/प्र.क्र.१०८/ज-१, दि.१७.७.२०१० अन्वये शासकीय जमिनीच्या संदर्भात अनधिकृत वापर तसेच जमीन प्रदान अटी व शर्तीचा भंग केल्याबाबत तपासणी करण्यासाठी सर्व विभागीय आयुक्तांना जबाबदार अधिका-यांच्या अध्यक्षतेखाली दक्षता पथकाची नेमणूक करुन कार्यवाही करण्याबाबत सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. महाराजस्व अभियान अंतर्गत महसूल व वन विभाग शासन निर्णय क्रमांक	

			जमीन २५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दिनांक १२.१२.२०१२ प्रमाणे बृहन्मुंबईतील व शासन निर्णय क्रमांक जमीन-२४९९/प्र.क्र.१२५/ज-८, दिनांक १.८.२०१४ अन्वये विदर्भातील नझूल जमिनींच्या भाडेपट्टयांच्या नुतनीकरणाविषयक धोरणाप्रमाणे शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्याची विशेष मोहिम राबविण्यात यावी. ही कार्यवाही करीत असताना त्यामधील शर्तभंगावर नियमानुसार दंडात्मक कार्यवाही करुन दंडाची वसूली करण्यात यावी अशा शासन निर्णय क्र.मराअ-२०१५/प्र.क्र.११०/म-५, दिनांक २९.७.२०१५ अन्वये सूचना देण्यात आलेल्या आहेत.	
८		अटींचे उल्लघंन तपासण्यासाठी गठीत केलेल्या समितीचे पुनरुज्जिवन करावे;	वरीलप्रमाणे अभिप्राय आहेत.	
९		जमीन वाटप प्रक्रियेत पारदर्शकता आणण्यासाठी जिल्हाधिकारी कार्यालयांना मोकळया जागा भाडेपटटीवर देण्यासाठी मोठया प्रमाणात जाहिरात करण्याचे निर्देश दयावेत;	शासन निर्णय क्र.एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दि.२५.५.२००७ च्या परि.क्र.१२ मध्ये यासंदर्भात स्पष्टता करण्यात आली आहे. त्यानुसार जेथे वाटपासाठी फक्त १ किंवा २ भूखंड स्वतंत्रपणे उपलब्ध असतील त्याखेरीज, इतर ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्दी पत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला दयावी व अशा प्रसिध्दी पत्रकामध्ये विर्निदिष्ट करण्यात येईल त्या कालावधीत जमीनीच्या विल्हेवाटीसंबंधात जनतेकडून अर्ज मागवावेत असे स्पष्ट करण्यात आले आहे.	
१०		"आदर्श भाडेपटटी करार" तयार करावा आणि तो संहिता/नियमांत सम्मिलीत करावा:	शासनाने विविध प्रयोजनासाठी व्यक्ती/संस्थाना भाडेपटटयाने/कब्जेहक्काने विहित अटी व शर्तीवर मंजुर केलेल्या शासकीय जमिनींच्या बाबतीत निष्पादित करावयाच्या " करारनामा " चा नमुना शासन परीपत्रक क्रं .संकिर्ण-०५/२००६/प्र.क्रं.४३/ज-१ दि.३१/१०/२००६ आणि शासन शुध्दिपत्रक क्रं. जमीन-११/२०१३/प्र.क्रं.४९८/ज-१ दि.५/१२/२०१३ अन्वये विहित केलेला आहे. शासन पत्र क्र.जमीन ०७/२०१०/प्र.क्र.१०८/ज-१, दि.१७.७.२०१० अन्वये शासकीय	

			जमिनीच्या संदर्भात अनधिकृत वापर तसेच जमीन प्रदान अटी व शर्तीचा भंग केल्याबाबत तपासणी करण्यासाठी सर्व विभागीय आयुक्तांना जबाबदार अधिकाऱ्यांच्या अध्यक्षतेखाली दक्षता पथकाची नेमणूक करुन कार्यवाही करण्याबाबत सूचना देण्यात आलेल्या आहेत.	
११		"उद्देश परिपूर्ती प्रमाणपत्र "भाडेपटटीकरारात सम्मिलीत करावे आणिि नियमीत संनियंत्रण पध्दती आणि शासन विभागाकडून पडताळणी करणे या बरोबरच जिल्हाधिकारी कार्यालये आणि इतर यंत्रणांकडून त्याचे अनुपालन होत असल्याची खात्री करावी; आणि	शासन पत्र क्र.जमीन ०७/२०१०/प्र.क्र.१०८/ज-१, दि.१७.७.२०१० अन्वये शासकीय जमिनीच्या संदर्भात अनधिकृत वापर तसेच जमीन प्रदान अटी व शर्तीचा भंग केल्याबाबत तपासणी करण्यासाठी सर्व विभागीय आयुक्तांना जबाबदार अधिकाऱ्यांच्या अध्यक्षतेखाली दक्षता पथकाची नेमणूक करुन कार्यवाही करण्याबाबत सूचना देण्यात आलेल्या आहेत. या पथका मार्फत तसेच संबधित तहसिलदार, मंडळ अधिकारी यांच्यास्तरावर दफ्तर तपासणी करण्यात येते. त्यामध्ये देखिल नेहमी शासकीय जमिनीची व सदर अभिलेखाची पडताळणी करण्यात येते. अशा प्रकारची नियमित तपासणी हा दैनंदिन कामकाजाचा भाग आहे. यामुळे भाडेपटटा प्रदान केलेल्या जमीनीच्या भाडेपटटी करारात "उद्देश परिपूर्ती प्रमाणपत्र " समाविष्ठ करण्याची आवश्यकता वाटत नाही.	
१२		ज्या प्रकरणांमध्ये तात्पुरते भाडे आणि अधिमुल्य आकारण्यात आले आहे, अशा प्रकरणांचे विभागाने पुनर्निरीक्षण करावे असे निर्देश दयावेत. आणि अंतिम दर आकारण्याबाबत आवश्यक ती कारवाई करावी आणि फरकाची वसुंली करावी.		

निलांआव्हाड

(नि.पां. आव्हाड)

कक्ष अधिकारी

महसूल व वन विभाग

हुतात्मा राजगुरू चौक, पादाम कामा रोड

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

महसूल विभाग

२.१ भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ च्या अहवाल क्र.५ " भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरिक्षण " या अहवालासंदर्भात समितीने गृहनिर्माण विभाग, नगरविकास विभाग तसेच महसूल विभागाच्या विभागीय सचिवांची तसेच विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली.

प्रकरण II

सर्वसाधारण निरिक्षणे

साक्ष :

समितीने दिनांक ९ जून २०१६ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांची तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली साक्षीच्या सुरुवातीला परिच्छेद क्रमांक २.२ " जमीन भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकांमध्ये एकसमानता नसणे " या विषयाबाबत अधिक माहिती समितीस अवगत करावी असे समितीने विभागास सांगितले असता सदरहू परिच्छेदामध्ये महालेखाकार यांनी सर्वसाधारण स्वरुपाचे अभिप्राय उपस्थित केले होते. त्या संदर्भात विभागाने स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने समितीला सादर केलेली आहेत. या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने महालेखाकार यांची एक सूचना होती. शासनामध्ये विविध वैधानिक संस्था आहेत. जमिनीच्या व्यवहारांसाठी महसूल हा स्वतंत्र विभाग आहे. त्याच बरोबर एमआयडीसी, एमएमआरडीए इत्यादी वैधानिक संस्था आहेत. परंतु या संस्थांच्या जमिनी भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकांमध्ये एकसमानता वा एकसूत्रता असावयास पाहिजे, अशा प्रकारची सूचना महालेखाकार यांनी केली होती. त्यामुळे विभागाने या प्रकरणी सर्वांना शासनाचा कॉमन नमुना इश्यू केलेला आहे. परंतु म्हाडा, एमसीजीएम वा एमएमआरडीए या स्टॅट्युटरी बॉडीज आहेत. त्यामुळे त्यांना त्यांच्या कायद्यांतर्गत जमीन डिस्पोजलचे अधिकार प्राप्त आहेत. या संस्था त्यांच्या बॉडीच्या मान्यतेने त्यांचे लॅण्ड डिस्पोजल रुल्स तयार करीत असतात. त्यामुळे त्यांनी कोणता नमुना स्वीकारावा हे त्या संस्थेवर अवलंबून आहे. या प्रकरणी शासनाने आपल्या स्तरावर कॉमन नमुना प्रसिद्ध केलेला आहे अशा आशयाचे स्पष्टीकरण समितीला सादर केलेले आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच परिच्छेद क्रमांक.२.३ " शासकीय जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान होण्यात पारदर्शकतेचा अभाव " यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, सदरहू परिच्छेदाबाबत महालेखाकार यांचे आक्षेप असे होते की, शासकीय जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान होण्यामध्ये पारदर्शकतेचा अभाव असतो. वास्तविक पाहता गृहनिर्माण सहकारी संस्थेला जागा देण्यासंदर्भात दिनांक २५ मे २००७ रोजीचे धोरण आहे. त्यात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, ज्या ठिकाणी वाटपासाठी फक्त एक किंवा दोन भूखंड असतील अशी प्रकरणे वगळता, अन्य ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिद्धी पत्रक देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला देण्यात येते. त्या माध्यमातून आवेदने मागवूनच लॅण्ड डिस्पोजल करण्यात येते. परंतु ज्या ठिकाणी एक किंवा दोन भूखंड असतात त्या ठिकाणी शासनाने आपले डिस्क्रीशन ठेवलेले आहे. परिच्छेद क्र. २.५.२ " अटींचा भंग झालेल्या प्रकरणांना वैधता प्राप्त करून देण्यासाठी अधिमूल्याची (अनर्जित उत्पन्न) आकारणी करण्यासाठी MLR संहितेत तरतुदींचा अभाव " या परिच्छेदाबाबत विभागाने काही नवीन सुधारणा केल्या आहेत काय अशी विचारणा समितीने केली असता महालेखाकार यांनी असे निदर्शनास आणून दिले होते की, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता-१९६६ मध्ये अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्याबाबत कोणतीही सुस्पष्ट तरतूद नाही. त्यामुळे कायद्यात सुधारणा करून ही बाब स्पष्ट केली आहे. शासनाने आता या प्रकरणी कायद्यामध्ये सुधारणा करून कलम ३७ (अ) हे नवीन कलम समाविष्ट केलेले आहे. या नवीन कलमाद्वारे आता अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल करण्याबाबत सुस्पष्ट तरतूद करण्यात आलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

परिच्छेद क्र. २.५.३. MLR संहितेमधील तरतुदींना संदर्भित न करता शासन निर्णय इत्यादींद्वारे भाडेपट्टी इत्यादींची वसुली या बाबतीत विभागाचे काय म्हणणे आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता महालेखाकार यांनी काढलेले सर्व मुद्दे उदाहरणार्थ जमिनीचे हस्तांतरण, जमिनीचा पुनर्विकास, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर, टीडीआरचा वापर किंवा वापरातील बदल या सर्व गोष्टींसाठी शासन विहित करेल त्याप्रमाणे अधिमूल्य आकारावे लागेल, अशा प्रकारची तरतूद शासनाने कायद्यात कलम ३७ (अ) द्वारे करून घेतलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याचा अर्थ महालेखाकारांनी सुचविलेल्या बाबीसंदर्भात शासनाने कायद्यात सुधारणा केलेल्या आहेत असे समितीने नमूद केले. तसेच शासनाच्या ज्या वैधानिक संस्था आहेत त्यांचे कायदे वेगळे आहेत. परंतु शेवटी त्या शासनाच्याच संस्था आहेत. त्यामुळे समितीने शिफारस करावयास पाहिजे की, उक्त संस्थांच्या कार्यपद्धतीमध्ये सुद्धा सुसूत्रता आणावी कारण महसूल विभागाने यामध्ये सुधारणा केली आहे. समितीचे म्हणणे एवढेच आहे की, सर्वांसाठी कॉमन फार्मेट करावयास पाहिजे. मुळात त्या स्वतंत्र वैधानिक संस्था असून त्यांना कायद्यान्वये जमीन प्रदानाचे स्वतंत्रपणे नियम तयार करण्याचे अधिकार आहेत. त्यांनी त्यानुसार कार्यवाही करावी, असे नवीन सुधारणेमध्ये नमूद केले आहे. मुळात या शासकीय जमिनी आहेत. म्हाडा, एमआयडीसी किंवा एमएमआरडीए या शासकीय संस्था असल्या तरी त्यांनी शासनाने ठरवून दिलेल्या कॉमन नियमांची अंमलबजावणी केली पाहिजे. या संस्थांना अधिकार मिळाले म्हणून त्यांनी आपल्या मनाप्रमाणे निर्णय करून जमिनींची विल्हेवाट लावणे

योग्य नाही. ही बाब कायद्याच्या विसंगत होऊ शकते. त्यामुळेच शासनाचे या संस्थांवर नियंत्रण असावयास पाहिजे. कारण कधी कधी या संस्था आपल्या मर्जीतील लोकांना जमिनी मोफतसुद्धा देतील. हा प्रकार आपण मान्य करावयाचा काय? त्यामुळे या संस्थांनी शासनाच्या कॉमन सूचना फॉलो करावयास पाहिजेत. समितीचे स्पष्ट मत आहे की, या संस्थांना जे स्वातंत्र्य दिले आहे ते मर्यादित करणे गरजेचे आहे. शासनाच्या आदेशाशिवाय किंवा शासनाच्या परवानगीशिवाय त्या संस्थांनी जमिनींची विल्हेवाट लावता कामा नये असे मत समितीने व्यक्त केले असता शासनाचे जमीन वाटपासंदर्भातील जे धोरण आहे ते महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता अधिनियम, १९६६ च्या नियमानुसार आहे. एमआयडीसी, म्हाडा किंवा एमएमआरडीए इत्यादी संस्थांचे स्वतंत्र कायदे आहेत. त्या कायद्यानुसार त्यांचे स्वतंत्र मंडळ आहे. एमएमआरडीए च्या मंडळाचे अध्यक्ष माननीय मुख्यमंत्री आहेत. एमआयडीसीच्या मंडळाचे अध्यक्ष माननीय उद्योग मंत्री आहेत. त्यामुळे त्या संस्थांचे स्वतंत्र मंडळ आणि कायदे आहेत. त्यानुसार त्यांनी लॅण्ड डिस्पोजलचे नियम तयार केले आहेत. समितीची सूचना आहे की, या संस्थांनी जमिनीची विल्हेवाट लावण्यासंदर्भातील नियम करताना शासनाच्या धोरणाचा परामर्श घेतला पाहिजे. परंतु अशी सूचना महसूल विभाग करू शकत नाही कारण ही बाब महसूल विभागाच्या अखत्यारीतील नाही.

मुळात महसूल विभागाला याबाबत संबंधित विभागाला सुचविण्याची आवश्यकता नाही समिती स्वत:हून हे सुचवेल. समितीचे मत आहे की, या संस्थांना शासनाची परवानगी न घेता लॅण्ड डिस्पोजल करण्याचे स्वातंत्र्य देता कामा नये. या संस्थांचे भूसंपादनाबाबत स्वत:चे कायदे असणे ठीक आहे. कारण या संस्था विशिष्ट उद्देशासाठी जमीन संपादित करीत असतात. परंतु त्यांनी लॅण्ड डिस्पोजल मनाप्रमाणे केले तर ते चुकीचे होईल असे समितीला वाटते, समितीच्या माध्यमातून या प्रकरणी शिफारस करू असे मत समितीने व्यक्त केले. तसेच जमीन अधिग्रहणाचा कायदा एका विकास प्राधिकरणाला वेगळा आणि दुसऱ्या विकास प्राधिकरणाला वेगळा हे कसे काय होऊ शकते? त्या संस्थांना त्यांच्यासाठी वेगवेगळे कायदे वा नियम करता येतील परंतु जे काही नियम आहेत ते त्या कायद्यामध्येच अंतर्भूत आहेत असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता हा विषय महसूल विभागाशी संबंधित नाही परंतु हा मुद्दा उपस्थित करण्यात आल्यामुळे या विषयी थोडे स्पष्टीकरण करतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला आणि अशी माहिती दिली की, या संदर्भात केंद्र शासनाने कायदा केलेला आहे केंद्र शासनाचा कायदा येण्यापूर्वी एमआयडीसी, म्हाडा व एमएमआरडीए या संस्थांच्या कायद्यामध्ये जमीन अधिग्रहण करण्याबाबत स्वतंत्र तरतुदी आहेत. एमआयडीसी त्यांच्या कायद्यानुसार औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमिनीचे अधिग्रहण करीत असते. एमएमआरडीए आणि म्हाडाच्या कायद्यात सुद्धा अशाप्रकारे जमिनीचे अधिग्रहण करण्याची तरतूद आहे. त्यामुळे आता नवीन कायद्यानुसार उक्त संस्थांच्या एक्झिस्टींग तरतुदी आणि नवीन कायद्यातील तरतुदी या बाबींची सांगड घालण्याची आवश्यकता आहे. कदाचित या संस्थांनी या अनुषंगाने कार्यवाही केली असेल त्यामुळे या संदर्भातील माहिती त्या त्या विभागांचे सचिव देऊ शकतात.

समितीच्या माहितीनुसार शासनाने एमएमआरडीए, म्हाडा व एमआयडीसी या शासकीय संस्थांना जमीन अधिग्रहण करण्याबाबतचे स्वतंत्र अधिकार देण्यासाठी दिनांक ३ मार्च २०१५ रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. परंतु हा शासन निर्णय केंद्र सरकारच्या कायद्याला विसंगत आहे यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, दिनांक ३ मार्च २०१५ च्या निर्णयाबाबत समिती जे सांगत आहे त्याबाबतचा उल्लेख विभागाने परिच्छेद क्र. २.५.२ मध्ये केलेला आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र लॅण्ड रेव्हेन्यू कोडमध्ये कलम ३७ (अ) समाविष्ट केले आहे. पूर्वी लॅण्ड रेव्हन्यू कोडमध्ये जमिनीच्या हस्तांतरणापोटी किंवा वापरामध्ये बदल करण्यापोटी किंवा टीडीआर लोड करण्यासाठी, एफएसआय लोड करण्यासाठी अधिमूल्य आकारण्यासाठी सुस्पष्ट तरतूद नव्हती. महालेखाकार यांनी सुद्धा या बाबतचा मुद्दा उपस्थित केला होता त्यामुळे शासनाने कायद्यात सुधारणा करण्यासाठी विधिमंडळाची परवानगी घेतली. त्यानंतर त्या सुधारणेला माननीय राष्ट्रपतींची मान्यता घेतली. तद्नंतर राज्य सरकारने दिनांक ३ मार्च २०१५ रोजी राजपत्रामध्ये हा बदल अधिसूचित केलेला आहे. हा बदल महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेपुरता मर्यादित आहे.

समितीचे कलम ३७ (अ) बद्दल म्हणणे नसून या प्राधिकरणांनी जमीन अधिग्रहणाबाबत स्वतंत्र कायदे केलेले आहेत. परंतु या संस्थांनी केलेले कायदे हे केंद्र सरकारच्या कायद्याला विसंगत आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले असता हा विषय महसूल विभागाशी निगडित नसून हा विषय सचिव (वने) हे बघतात. समितीला या विषयी स्पष्टीकरण हवे असेल तर समितीला त्यांच्याकडे या बाबतीत विचारणा करता येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

वास्तविक पाहता शेतकऱ्यांवर अन्याय होऊ नये हा दृष्टिकोन केंद्र सरकारच्या जमीन अधिग्रहण कायद्यामध्ये आहे. परंतु शासनाच्या ज्या तीन संस्थांनी जे कायदे केलेले आहेत त्यामुळे शेतकऱ्यांवर निश्चितपणे अन्याय होत आहे. समितीचे म्हणणे एवढेच आहे की, ज्या तीन प्राधिकरणाने जमीन अधिग्रहणाचे कायदे केलेले आहेत ते केंद्र सरकारच्या कायद्याला विसंगत आहे असे समितीने विदित केले असता उक्त संस्थांचे कायदे जुने आहेत. या संस्थांच्या कायद्यानंतर केंद्र सरकारचा जमीन अधिग्रहणाचा कायदा आला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समिती सदस्यांचे म्हणणे आहे की, उपरोक्त संस्थांनी जमीन अधिग्रहणासंदर्भात २०१५ मध्ये कायदा केलेला आहे. परंतु ते कायदे केंद्र सरकारच्या कायद्याला अनुसरुन नाहीत असे समितीने विदित केले असता या तिन्ही संस्थांचे कायदे हे पूर्वीचे आहेत. एमआयडीसी, म्हाडा आणि

एमएमआरडीए च्या कायद्यामध्ये पूर्वीपासून जमीन अधिग्रहणाची तरतूद होती. परंतु केंद्र सरकारचा जो कायदा आला आहे त्यामध्ये असा निर्बंध आहे की, अन्य कोणत्याही कायद्यामध्ये काही असो, परंतु कोणत्याही व्यक्तीला मोबदला देताना तो नवीन कायद्यानुसार देय आहे. त्यापेक्षा कमी मोबदला देऊ शकत नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नवीन कायदा आल्यानंतर जुना कायदा रिपील करावा लागेल असे मत समितीने व्यक्त केले असता नवीन कायदा आल्यानंतर जुन्या भूसंपादन कायद्याची काय सद्य:स्थिती आहे, या बाबत संबंधित विभागाचे सक्षम प्राधिकारी हेच सांगू शकतील. त्यांनी नेमके काय धोरण स्वीकारलेले आहे या बाबतचा खुलासा तेच अधिकारी करू शकतील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सदरचा विषय जमीन अधिग्रहणासंदर्भातील आहे. कलम ३७ (अ) मध्ये बदल करण्यात आलेला आहे. जमीन अधिग्रहण कायदा हा केंद्र सरकारने सुचविल्यानुसार असावयास पाहिजे. त्यानुसार इतर कायद्यामध्ये काहीही तरतूद असली तरी नवीन कायद्यानुसार जमिनीचा मोबदला दिला पाहिजे. राज्यातील शेतकऱ्यांवर अन्याय होऊ नये यासाठी केंद्र सरकारचा कायदा सर्व विभागांना लागू असावा अशा प्रकारची समितीची सूचना असल्याचे समितीने नमूद केले. केंद्र सरकारचे जे नवीन नियम वा कायदे आहेत त्यानुसार एमएमआरडीए, म्हाडा किंवा एमआयडीसी या संस्थांचे जुने कायदे रिपील झाले पाहिजेत, किंबहुना ते होणारच. राज्य सरकारने आणखी पुढे जाऊन जास्तीत जास्त फायदा देण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. जर या संस्था कायद्याचा दुरुपयोग करीत असतील तर त्या बाबत माहिती घेऊ. तसेच दुसरा मुद्दा असा की, एक-दोन भूखंडासाठी वेगळी पद्धत आहे. परंतु जास्त भूखंडांची प्रक्रिया पब्लिक डोमेनमध्ये टाकण्यात येते. अशा प्रकारे वेगवेगळी पद्धत अवलंबण्याची कारणे काय आहेत, तसेच टेम्पररी लिजबाबत सुद्धा विभागाची हीच भूमिका आहे काय? अशी पृच्छा समितीने केली असता लॅण्ड रेव्हेन्यू कोडमध्ये एखाद्या व्यक्तीने अर्ज केल्यानंतर त्याच्या अर्जाचा विचार करण्याची तरतूद आहे. मुंबई शहरात जेवढ्या लॅण्ड डिस्पोजल झालेल्या आहेत त्या सर्व लिजवर झालेल्या आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपल्याकडे शासकीय जमीन असेल आणि त्या जमिनीवर एखादे प्रोजेक्शन करावयाचे असेल तर त्यासाठी वेगळी तरतूद उपलब्ध आहे. लॅण्ड डिस्पोजल रुलमध्ये अशा प्रोजेक्शनकरिता नियम ३८ आहे. या नियमामध्ये नमूद केले आहे की, सरकारी जमिनीवर येणारे हवाई बांधकाम उदाहरणार्थ पायऱ्या, चबुतरे, तख्त, पोहोच माळ्याकरिता पूल वगैरे शासकीय जमिनीवरुन जात असतील तर याबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांना अधिकार दिलेले आहेत की, ते अशा प्रकारच्या जमीन मूल्याच्या ५ टक्के पेक्षा अधिक नसेल इतकी वार्षिक रक्कम दिल्यानंतर परवानगी देऊ शकतात. त्यामुळे अशा प्रकारची ज्यांची मागणी असते त्यांच्यासाठी कायद्यातील कलम ३८ मध्ये तरतूद आहे. कलम ३४ अंतर्गत कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनासाठी तात्पुरते पट्टे देऊ शकतो. हे अधिकार सुद्धा जिल्हाधिकाऱ्यांना दिलेले आहेत. परंतु तात्पुरता कालावधी हा ५ वर्षांपेक्षा अधिक असणार नाही अशी त्यात तरतूद असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

प्रकरण III

जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर

२.२ परिच्छेद क्रमांक ३.१ भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन/नोंदणी न करणे :

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात विभागाने खुलासा करावा असे समितीने विभागास सांगितले असता भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन/नोंदणी न करणे या परिच्छेदाबाबतची पार्श्वभूमी विशद करताना विभागीय सचिवांनी असा खुलासा केला की, महालेखाकार यांनी जो मुद्दा मांडलेला आहे तो योग्य आहे. महालेखाकारांचा आक्षेप असा आहे की, शासनाने लॅण्ड ग्रँट केलेली असताना सुद्धा त्याचे भाडेपट्टे एक्झिक्युट झालेले नाहीत. मुंबई शहरात शासनाने एकूण १२८२ लिजेस ग्रँट केल्या होत्या. महालेखाकार यांनी अशी प्रकरणे ५७ आहेत असे नमूद केले असले तरी, प्रत्यक्षात अजूनपर्यंत ११३ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टे एक्झिक्युट होऊ शकलेले नाहीत. या संदर्भात भाडपट्टे एक्झिक्युट करण्याची प्रक्रिया सुरू आहे. उर्वरित ११६९ प्रकरणांमध्ये लिज एक्झिक्युट झालेले आहे. काही प्रकरणांमध्ये २०-२० वर्षांचा विलंब लागलेला आहे. मुंबईतील जमिनीच्या किंमती आणि त्यांचे महत्त्व लक्षात घेता, प्रत्येक लिज पट्टयाचे प्रारुप विधि व न्याय विभागाकडे पाठविण्यात येते. त्या विभागाकडून वैयक्तिक नमुना मंजूर करून तो नमुना पार्टीला पाठवितात. काही प्रकरणात पार्टी त्यातील अटी व शर्ती स्वीकारत नाहीत. या संदर्भात ते वकिलांमार्फत निवेदने देतात. अशा प्रकरणांपैकी काही प्रकरणे पुन्हा शासनाकडे परत येतात. अशा प्रकारच्या पत्रव्यवहारांमध्ये काही प्रकरणे अडकलेली आहेत. संपूर्ण राज्यासाठी वेगळा नमुना तयार केलेला आहे. परंतु मुंबईची परिस्थिती पाहता मुंबईसाठी वेगळा नमुना तयार करावा लागेल. त्यामुळे विभागाने आता असे सुचविले आहे की, मुंबईसाठी आता प्रत्येक प्रकरणात वेगळा नमुना न करता विधि व न्याय विभागाच्या सल्ल्याने मुंबईसाठी कॉमन नमुना करून घ्यावा. प्रकरणपरत्वे शासनाने जर एखादी विशिष्ट अट एखाद्या भूखंडावर टाकली तर तेवढी ती मॉडिफाय करणे आवश्यक आहे. बाकीचे मॉडेल ॲग्रीमेंटनुसार करणे आवश्यक आहे आता हा मुद्दा जिल्हाधिकारी यांनी हातामध्ये घेतलेला आहे. पुढील सहा महिन्यांमध्ये ११३ प्रकरणांतील लीज आम्ही एग्झीक्यूट करून घेतो. सद्य:स्थितीत १८ प्रकरणे विधि व न्याय विभागाकडे अभिप्रायासाठी पाठविण्यात आली आहेत. उर्वरित प्रकरणे आम्ही विधि व न्याय विभागाकडे पाठविणार नाही. आता एक मॉडेल टेम्प्लेट करणार असून ते जिल्हाधिकारी यांना देणार आहोत.

यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांचे काय म्हणणे आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता विभागीय प्रधान सचिव यांनी सांगितल्याप्रमाणे विधि व न्याय विभागाकडून अभिप्राय देण्यास विलंब होत होता. शिवाय ज्यांना आपण जागा देत होतो ते वेगवेगळे लिटीगेशन क्रिएट करतात. शासनाकडे रिप्रेझेंटेशन करतात. त्यामुळे वेळ जात आहे. त्यामुळे स्टँडर्ड प्रोफार्मा मिळाला तर अधिक सोयीचे होईल. त्यात शासनाने विशिष्ट अटी व शर्ती नमूद करणे आवश्यक आहे. विभागाकडे भाडेपट्टा करार न झालेली ११३ प्रकरणे आहेत. १८ प्रकरणे विधि व न्याय विभागाकडे अभिप्रायासाठी गेली आहेत असा खुलासा जिल्हाधिकारी, मुंबई शहरे यांनी केला.

विभागाने विधि व न्याय विभागाकडे सदर प्रकरणे कधी पाठविली आहेत? कारण १८ प्रकरणांसाठी वर्षानुवर्षे कालावधी लागणे हे आश्चर्यजनक आहे. मंत्रालयातील एकाच इमारतीत दोन्ही विभाग आहेत असे असताना त्यास विलंब का लागतो? अशी विचारणा समितीने केली असता भाडेपट्टा न झालेली प्रकरणे ११३ आहेत. ही १८ प्रकरणे विविध कालावधीमध्ये पाठविलेली आहेत. त्याचा निश्चित कालावधी आता उपलब्ध नसल्याचा खुलास जिल्हाधिकारी, मुंबई शहरे यांनी केला.

१५ वर्षे झाल्यानंतर देखील यात खूप दिरंगाई झालेली आहे. ११३ प्रकरणांमध्ये ॲग्रीमेंट झालेले नाही असे विभागाने सांगितले आहे. त्यामुळे भाडे वगैरे वसुली आपण कशी काय करत आहात? यात सुरूवातीपासूनच लिज ॲग्रीमेंट झालेले नाही काय? अशी पृच्छा समितीने केली असता डेट ऑफ ग्रँटपासून अजून पर्यंत ते झालेले नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

यात अंदाजे किती महसुली तूट आली असेल तसेच यात महसुली व्याजाचे नुकसान होणारच आहे कारण विभागाने मागणी केलेली नसल्यामुळे त्यांनी ती पूर्ण केलेली नाही असे समितीने नमूद केले असता यात महसुली तूट येणार नाही आपण जेव्हा लिजपट्टा एग्झीक्यूट करतो तेव्हा नोंदणी करतो. नोंदणी करताना त्या प्रॉपर्टीची आजची जी व्हॅल्यू आहे त्यानुसार स्टॅम्प ड्युटी आकारली जाते. त्यामुळे शासनाचे महसुली नुकसान होणार नाही. विभागाच्या व्हॅल्युएशनप्रमाणे स्टॅम्प ड्युटी मिळेल त्यामुळे शासनाच्या महसुलाचे नुकसान होणार नाही असा खुलासा विभागाच्या सचिवांनी केला.

विभागाला विद्यमान दर मिळणार आहे समितीच्या माहितीप्रमाणे विभागाकडे जुना ५० वर्षापूर्वीचा रेडिरेकनर उपलब्ध नसेल. तसेच लिज रेंटसंबंधी काय परिस्थिती आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता यात दोन वेगवेगळे मुद्दे असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले. तसेच करारनामा झाला नसला तरी लिज रेंट आपण नियमित भरून घेत आहोत. त्यात अट घालतो की, शासनाने नवीन काही सूचना दिल्या तर त्याप्रमाणे ते लागू असेल. त्यानुसार त्यांना लिज रेंट भरावे लागते. आता सर्व केसमध्ये लिज अंडरटेकिंग घेत असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी, मुंबई शहरे यांनी दिली.

आपण ॲग्रीमेंट न करता अलॉटमेंट केलेले आहे. त्यावर संबंधितांनी बांधकाम केलेले आहे असे कसे काय होऊ शकते? तसेच यात रेंटमध्ये वाढ होते की नाही? अशी विचारणा समितीने केली असता ही प्रकरणे फार जुन्या कालखंडातील नाहीत या प्रकरणातील भूखंडाचा ताबा कालावधी हा २९ ते ५४ वर्षांचा आहे त्यात भाडेपट्टी करारनामे झालेले नाहीत अशी माहिती जिल्हाधिकारी,मुंबई शहरे यांनी दिली.

४०-५० वर्षांमध्ये ॲग्रीमेंट करण्यासंबंधी प्रशासनाने कोणतीही भूमिका घेतलेली नाही. खरे म्हणजे प्रशासनाने ॲग्रीमेंट करण्याची भूमिका घ्यायला पाहिजे होती. नूतनीकरण झाले नाही तर ते समिती समजू शकते त्यामध्ये शर्त भंग होऊ शकतो. मुळात ॲग्रीमेंटच केलेले नाही त्यामुळे त्यांनी कब्जा केलेला आहे. विभागाकडून फक्त रेंट घेण्यात येत आहे हा खूप चुकीचा पायंडा राज्यामध्ये पडलेला आहे. किती महिन्यांमध्ये हे सर्व सुरळीत होणार आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता महालेखाकारांचा सदरहू मुद्दा रास्त असून हे प्रशासकीयदृष्ट्या योग्य नाही. पुढील सहा महिन्यांमध्ये ११३ प्रकरणांसंबंधी नोंदणी करण्याची कार्यवाही पूर्ण करू असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

२.३ परि. क्र. ३.२ वार्षिक दर सूचीचा चुकीच्या पद्धतीने अवलंब करणे :

वार्षिक दर सूची (ASR) मध्ये चुकीचे मूल्यांकन झालेले आहे त्यासंबंधी थोडक्यात माहिती द्यावी असे समितीने सूचित केले असता यामध्ये महालेखाकार यांनी असा मुद्दा काढला आहे की, मुंबई शहरामध्ये एखाद्या प्रॉपर्टीचे व्हॅल्यूएशन रेडिरेकनरप्रमाणे काढण्यात येते. रेडिरेकनरमध्ये दिलेले दर १.०० FSI धरून काढलेले आहेत. त्यामुळे त्यास १.३३ ने गुणाकार करून व्हॅल्युएशन काढले पाहिजे. यासंबंधी आमच्या आयजीआर यांच्याशी चर्चा केली. आयजीआर यांनी दिनांक २३.५.२०१६ रोजी एक परिपत्रक काढलेले आहे. त्यात त्यांनी त्यांच्या अधिनस्थ असलेल्या आस्थापनांना सूचना दिल्या आहेत की, मुंबई शहरातील अशा प्रकरणांमध्ये मूल्यांकन करताना १.३३ FSI हा फॅक्टर धरून मूल्यांकन करावे. कलेक्टरच्या अखत्यारित १.०० FSI धरून मूल्यांकन करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे फरकाची रक्कम वसूल करण्यात यावी असे विभागाने जिल्हाधिकारी यांना पत्रान्वये कळविलेले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महालेखाकारांनी निदर्शनास आणून दिले नसते तर असेच चालले असते. आपण १.३३ FSI देत असताना १.०० FSI वर मूल्यांकन काढत आहात. त्यामुळे राज्याचे मोठ्या प्रमाणावर महसुलाचे नुकसान झाले आहे किंवा नाही या समितीच्या प्रश्नावर विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की, रेडिरेकनर आयजीआर तयार करतात त्यांनी जमेस किती FSI धरला आहे ही स्पष्टता नव्हती ती स्पष्टता आता आयजीआर यांनी दिनांक २३ मे २०१६ रोजी निर्गमित केलेल्या परिपत्रकान्वये झाली आहे.

समितीची साक्ष होणार म्हणून हे परिपत्रक आता काढलेले आहे हे परिपत्रक विभागाच्या सांगण्यावरूनच काढलेले असेल असे समितीने नमूद केले असता आयजीआर यांनी जे परिपत्रक काढले आहे ते समितीस विभागीय सचिवांनी पुढीलप्रमाणे वाचून दाखविले. मुंबई महानगरपालिका हद्दीमध्ये मुंबई शहर व मुंबई उपनगरामध्ये अनुक्रमे १.३३ व १.० चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. तथापि, वार्षिक मूल्य दर तक्त्यातील जमीन दर हे एक चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे दिले आहेत. याबाबतची स्पष्टता सन २००८ पर्यंतच्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यात नमूद करण्यात येत होती. सन २००८ चे दर सन २००९ साठी कायम ठेवले होते. त्यानंतर सन २०१० पासून निर्गमित केलेल्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यांमध्ये जमीन दर एक चटई क्षेत्र निर्देशांकाप्रमाणे असल्याचे जरी नमूद करण्यात येत नसले तरीही सदर दर १.०० चटई क्षेत्र निर्देशांकाकरिताचेच आहेत. सन २००९-२०१० पासून हे मेन्शन करीत नव्हते. त्यामुळे यात स्पष्टता होत नव्हती आता त्यांनी स्पष्ट केलेले आहे तसेच या परिपत्रकानुसार मागील वसुली करणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

महालेखाकारांचा अभिप्राय स्पष्ट आहे त्यात त्यांनी स्पष्ट म्हटले आहे की, ४ वर्ष उलटली आहे. याचा अर्थ हा विषय चार वर्षांपूर्वी माहिती झाला होता. आता आपण स्पष्टता केली आहे ही स्पष्टता चार वर्षांपूर्वी न होण्याचे कारण काय आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता आयजीआर यांनी स्पष्ट केले आहे की, सन २००८ पर्यंत रेडिरेकनरमध्ये वार्षिक मूल्य दर नमूद करण्यात येत होते व सन २००९ साठी कायम ठेवले होते. मात्र, सन २०१० मध्ये कुठल्याही प्रकारची स्पष्टता नव्हती त्यामुळे १.०० FSI धरून व्हॅल्यूएशन झालेले असल्याची माहिती विभागीय प्रधान सचिवांनी समितीस दिली.

विभागाने किती केसेसमध्ये चार्ज घेतलेला आहे ? समितीस वाटते की, आता पर्यंत एकाही केसमध्ये चार्ज घेतलेला नसेल यावर विभागाने १.०० FSI प्रमाणे कार्यवाही केली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला मागची वसुली विभाग १.३३ FSI प्रमाणे करणार आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता आता मूल्यांकन जिल्हाधिकारी यांच्याकडून होणार आहे त्यांनी मूल्यांकनाची पडताळणी केली असता ज्या प्रकरणांमध्ये १.०० FSI प्रमाणे मूल्यांकन करण्यात आले आहे हे समोर येईल त्यांच्याकडून विभाग फरकाची रक्कम वसूल करणार असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सर्वच ठिकाणी विभागाने १.०० FSI प्रमाणे मूल्यांकन केलेले आहे. सचिवांनी सांगितले आहे की, १.०० FSI च्या पलीकडे जाऊन मूल्यांकन केलेले नाही. त्यामुळे वाढीव FSI धरून आपण मूल्यांकन काढून ते वसूल करण्यात यावे. १.०० FSI धरून मूल्यांकन करण्यात आले आहे हे आपल्या म्हणण्यावरून समितीच्या लक्षात आले आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता विभागाने जिल्हाधिकारी यांना कळविले आहे

की, या परिपत्रकान्वये पडताळणी करावी व त्या अनुषंगाने पुढील कार्यवाही करावी. त्यामुळे ज्या प्रकरणात १.०० FSI प्रमाणे कार्यवाही झाली असेल अशा प्रकरणात १.३३ FSI प्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल. आता प्रत्येक केस जिल्हाधिकारी तपासून घेणार असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाने किती प्रकरणांमध्ये १.३३ FSI प्रमाणे मूल्य परिगणित केले आहे या समितीच्या प्रश्नाला जी रक्कम भरून घेण्यात आली आहे ती १.०० FSI नुसार घेण्यात आलेली असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई शहरे यांनी केला याअनुषंगाने संबंधितांकडून उर्वरित FSI चे मूल्य वसूल करणे आवश्यक आहे ते मूल्य जिल्हाधिका-यांनी करावे अशी सूचना समितीने केली.

२.४ परिच्छेद क्र. ३.३ भाडेपट्टी कराराचा भंग :

परि.क्र.३.३.१ जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीच्या जमिनीचे मे.जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना MCGM कडून लिलावाद्वारे अवैधरित्या प्रदान :

शासनाची जागा असताना मुंबई महानगरपालिकेने लिलाव करून जागा दुस-याला कशी काय दिली अशी समितीने विचारणा केली असता या प्रकरणामध्ये महालेखाकार यांचा आक्षेप असा होता की, जागा ही शासनाच्या मालकीची होती. ती जागा मुंबई महानगरपालिकेने जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना लिलावाद्वारे अवैधरित्या प्रदान केली. यासंबंधातील सविस्तर माहिती समितीसमोर सादर केली आहे तरी यासंदर्भात थोडक्यात माहिती अशी आहे की, सदर जागा ही श्री. शेख कासम वालद लाल मोहम्मद हडीवाला यांना ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यात आली होती. सदर व्यक्ती परागंदा आहे त्यामुळे थकबाकी आहे. सदर व्यक्ती मुंबई महानगरपालिकेला देखील प्रॉपर्टी टॅक्स भरत नव्हता. त्यामुळे त्यांच्याकडे देखील प्रॉपर्टी टॅक्सची थकबाकी निर्माण झाली होती. सदर थकबाकी वसूल करण्यासाठी मुंबई महानगरपालिकेने त्या व्यक्तीने जे बांधकाम केले होते त्या मालमत्तेचा १९९६ मध्ये लिलाव केला. त्यावेळी जयनाम कन्स्ट्रक्शनने सदर वास्तू लिलावामध्ये विकत घेतली. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी लिलावामध्ये लिज होल्ड राईटस घेतले कारण जागेची मालकी शासनाकडेच आहे. मूळ भाडेपट्टेधारकाकडे जे राईटस होते त्याचाच लिलाव झालेला आहे. लिलावात लिज होल्ड राईट म्हणजे जे स्ट्रक्चर होते ते गेलेले आहे. यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांनी तत्कालीन शासकीय बिडर होते त्यांचे देखील मत घेतले होते. त्यांनी स्पष्ट केले आहे की, लिज होल्ड राईट होते त्याचाच फक्त लिलाव झालेला आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

यासंबंधी मूळ मालकाला काही कळविण्यात आले होते किंवा नाही याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी मूळ मालक परागंदा असून यात त्याचा राईट गेलेला आहे. ही प्रॉपर्टी आहे ती महानगरपालिकेने त्यांच्या कायद्यानुसार अटॅचड् केलेली असल्याचे समितीस अवगत केले.

मूळ जमीन ही शासनाची होती मग यासंबंधी महानगरपालिकेने शासनाला कळविले होते काय, शासनाच्या कन्सेंट शिवाय जागा कशी काय घेता येईल? कारण शासनाने ही जागा लिज वर दिलेली आहे. मुंबई महानगरपालिकेला शासनाच्या संमतीशिवाय लिज होल्ड दुस-याला देण्याचा अधिकार आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता सदर जागा ही १९१० आणि १९१९ मध्ये भाडेपट्टयावर देण्यात आली होती. सध्याच्या लँड रेव्हेन्यू कोड पूर्वी ही जागा भाडेपट्टयावर देण्यात आली होती.पूर्वीच्या लिज डीडमध्ये शासनाच्या किंवा जिल्हाधिका-याच्या पूर्वानुमतीने लिजपट्टा असाईमेंट करण्याची तरतूद नव्हती. बहुतांश लिजमध्ये इंटीमेशनची तरतूद आहे. हा कालावधी काही ठिकाणी २० दिवसांचा, २१ दिवसांचा आहे यात प्रायर परमिशनची तरतूद नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आता तरी प्रायर परमिशनची तरतूद आहे काय ? या समितीच्या प्रश्नाला आता विभाग नवीन लिज पट्टा करीत आहे त्यात ही अट अनिवार्य केली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आता सध्या काय सिस्टीम आहे? समितीला असे म्हणावयाचे आहे की, अशी मोडस ऑपरेंडी असेल तर ती सर्व जिल्हाधिकारी यांनी अंमलात आणली पाहिजे. जुने परागंदा असलेले किती तरी लोक असू शकतील. ज्या अटीवर तो पट्टा देण्यात आला त्या अटी त्याला बदलता येतात काय? हा मूळ मुद्दा आहे हे सर्व सन १९९० मधील आहे. तसेच ज्यावेळी हा लिलाव केला त्यावेळी ही अट शासनाने नमूद केली होती काय अशी विचारणा समितीने केली असता सदर प्रकरणातील लिजपट्टा हा सन १९१० व १९१९ मध्ये झाला होता. १ सप्टेंबर १९०३ पासून सदर जागा ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती. त्यामुळे सन २००२ पर्यंत त्याच अटी व शर्ती लागू होत्या. लिलाव १९९६ मध्ये झालेला आहे. त्यामुळे लिलाव पूर्वीच्या अटीप्रमाणे झालेला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

रूपये ३.०० लाखांच्या थकबाकीसाठी सदर जागेचा लिलाव करण्यात आला व ती संबंधितांच्या नावावर चेंज करण्यात आली. महानगरपालिकेने शासनाला काहीही न विचारता आपल्या वसुलीसाठी लिलाव केला आहे तो अवैधच असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता या प्रकरणामध्ये महानगरपालिकेने पुनर्विकासाची परवानगी दिली आहे. त्यास शासनाने आक्षेप घेतला होता व सन २००६ मध्ये जाब विचारला होता की, या प्रकरणामध्ये पूर्व परवानगीशिवाय पुनर्विकासाची परवानगी कशी काय दिली आहे? आम्ही पत्रान्वये मुंबई महानगरपालिकेकडे विचारणा केली होती म्हणून मुंबई महानगरपालिकेने त्या व्यक्तीला शासनाचे नाहरकत प्रमाणपत्र आणावे असे सांगितले. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी महसुल विभागाचे व

महानगरपालिकेचे पत्र यांना कोर्टामध्ये आव्हान दिले. असे पत्र विभाग देऊ शकत नाही असे त्यांचे म्हणणे होते. हायकोर्टाने दिनांक २४.७.२००७ रोजी आदेश पारित केले आहे. ते विभागाच्या टिपणीमध्ये देखील दिलेले आहेत. त्यांनी सांगितले आहे की, आम्ही अंतरिम आदेश देत आहोत. हायकोर्टाने असे नमूद केले आहे की, " We grant interim 'relief in terms of prayer clause (c) subject to the petitioner giving an Undertaking to this court that they would be paying the lease amount due and payable to the Respondent-State as and when assessed. " तसेच पुढे असे नमूद आहे की, " The Respondent - in M.C.G.M. shall issue provisional occupation certificate within a period of six weeks. " सदर दोन्ही रिट-पिटीशन अजूनही लाईव्ह आहेत. विभागाने जिल्हाधिकारी यांना जी सूचना केली आहे त्यासंबंधी निवेदन करीत आहे. अशा प्रकारचे आदेश झाल्यानंतर सुद्धा या व्यक्तीने शासनाला अजूनपर्यंत कोणतेही पेमेंट केलेले नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी अवगत केली.

सन २०१२ चा विभागाचा नियम आहे त्या अनुषंगाने त्याने एका वर्षाच्या आत त्याला जे काही सांगायचे असेल ते त्याने सांगितले पाहिजे. त्यानंतर तीन वर्ष आणखी गेली आहेत. तरी पण त्यांनी काहीच केले नाही ही बाब समितीने निदर्शनास आणली असता या प्रकरणांमध्ये नूतनीकरणाचा विषय हा वेगळाच आहे. नूतनीकरण करताना त्यांनी एक वर्षाचा विकल्प द्यायला पाहिजे होता त्यांनी पैसेचे दिलेले नाही. मा. उच्च न्यायालयाने त्यांना सांगितले होते की, आपण अंडरटेकिंग द्यावे मग आपली देय रक्कम भरावी. त्यांनी अजून पर्यंत अंडरटेकिंग दिलेले नाही आणि कोणत्याही प्रकारचे पैसे देखील जमा केलेले नाहीत. त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५.५.२०१६ रोजी शर्तभंगाची नोटीस दिलेली आहे. अंडरटेकिंग देणे, लिजचे पैसे भरणे असे हायकोर्टाचे निदेश होते, पण त्याची अंमलबजावणी त्याने केलेली नसल्यामुळे ही बाब नोटीस ऑफ मोशनच्या माध्यमातून हायकोर्टाच्या निदर्शनास आणली पाहिजे. उच्च न्यायालयाला नोटीस ऑफ मोशनच्या माध्यमातून विनंती केली पाहिजे की, त्यांना देण्यात आलेले रिलिफ काढून घेण्यात यावे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. मूळ व्यक्ति श्री. शेख कासम याला शासनाने भाडयाने जमीन दिली होती. त्याचे त्याने शासनाला भाडे दिले होते का? तो परागंदा होता याचा अर्थ त्याने भाडेपट्टयाने मिळालेल्या जमिनीचे भाडे शासनाला दिले नव्हते. तेव्हा तो भाडे भरत नाही म्हणून ती जमीन ताब्यात घेणे शासनाचे काम होते. महापालिकेची पाणी पट्टी व इतर काही कर तो भरत नसेल परंतु आपण आपली जमीन परत का घेत नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता या केसमध्ये ती व्यक्ती परागंदा होती महानगरपालिकेचे डयूज भरत नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.तसेच सदर व्यक्ती परागंदा म्हणजे ॲबस्कॉनडींग. शासनाने त्याचा लिजपट्टा संपुष्टात आणण्याची कार्यवाही केली. मात्र विभागाने ही कारवाई सन १९९७ मध्ये केली. परंतु यापूर्वीच सन १९९६ साली महानगरपालिकेने त्याचा लिलाव केला.

ही विभागाचीच चुक आहे विभागाला भाडेपट्टा तो देत नाही असे समितीने मत व्यक्त केले असता विभागाने ही सन १९९७ मध्ये कारवाई केली त्यांनी सन १९९६ साली लिलावाची कार्यवाही केली असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

त्यांना थांबवायला पाहिजे होते. अल्टीमेटली महानगरपालिका आणि शासनामध्ये तारतम्य नाही. कुठेतरी को ऑर्डिनेशनच अभाव आहे. महानगरपालिकेचा पाणीपट्टी, इतर सेवा कर असेल असे कर थकविले असले तरी मूळ जमीन महसूल विभागाची होती, भाडेपट्टयाने दिली होती म्हणजेच शासनाने दिली होती. त्यावर मूळ अधिकार विभागाचा होता. त्यांनी परस्पर आपला अधिकार वापरुन त्यांच्या वसुलीसाठी जमीन दुसऱ्याला देऊ शकत नव्हते. त्यांनी हे केलेले आपण रद्द करू शकत होतो आपण त्यांना सांगू शकत होतो की, तुम्ही हे केले ते चुकीचे केले आहे. ही जमीन शासनाची आहे.

समितीला एवढेच वाटते की, कोणाला पाठीशी घालण्याचे कारण नाही ही जमीन लहान नसून साडे तीन हजार स्क्वेअर मीटर जमीन आहे. अंदाजे ३४०००, ३५००० स्क्वेअर फुट म्हणजे पाऊण एकर किंवा एक एकरच्या जवळ जमीन आहे. मुंबईतील माझगावच्या जमिनीबाबत असे दिसते की, सन १९०२ ते २००२ या कालावधीमध्ये MCGM ला ३ लाख रुपये मिळाले बाकी शासनाच्या जमिनीला रेंट सुद्धा नाही, काहीही न मिळता तिथे रि-डेव्हलपमेंट होते, कमर्शिअल ॲक्टीव्हीटी होतात, तिथे प्रायव्हेटच्या मदतीने मोठया प्रमाणात पैसे कमविले जातात परंतु शासनाच्या तिजोरीमध्ये त्यातील काहीही येत नाही. MCGM मध्ये सुद्धा काहीही येत नाही. फक्त त्या काळातील अधिकाऱ्यांनी स्वतःच्या छोटया वसुलीसाठी ३ लाख रुपयात परत ३५००० स्क्वेअर फुटचा भूखंड देऊन टाकायचा आणि त्याला रि-डेव्हलपमेंटची परवानगी द्यायची. कोर्टात कोणीच लक्ष घालायचे नाही त्या सर्वांमध्ये फार मोठे नुकसान झालेले आहे. इनटर्मस ऑफ मनी काढले तर फार मोठे नुकसान असून यामध्ये काही तरी नक्कीच संशयास्पद आहे. याबाबतीत गडबड होण्याच्या संदर्भात निर्णाय घेण्यात आलेला आहे. याबाबतीत कडक कारवाई होणे अपेक्षित असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता ज्या अर्थी माननीय उच्च न्यायालयाने याप्रकरणामध्ये संबंधित पार्टीला इंटरीम रिलीफ दिलेली आहे. त्या अर्थी आपल्याला शर्तभंग दिसतो आहे. त्या व्यक्तीने अंडरटेकिंग दिलेले नाही. पैसे भरत नाही. या कारणास्तव सिव्हील ॲप्लीकेशन किंवा नोटीस ऑफ मोशन उच्च न्यायालयामध्ये दाखल करू असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००८ ची इंटरिम रिलीफ आहे. No one has initiated to vacate that stay. ८ वर्षांपूर्वीची इंटरिम रिलीफ आपण व्हेकेंट करीत नाही. याचा अर्थ असा आहे की, त्यासाठी प्रयत्न केले गेले नाहीत असे स्पष्ट दिसते. असे समितीने नमूद केले असता सन १९९६ मध्ये स्टॉप वर्क नोटीस दिली होती. परंतु त्यांनी हाय कोर्टामधून रिट पिटीशन टाकून स्टॉप वर्क नोटीस विथड्रा करून आणली होती. त्यानंतर विभागाच्या लिजमध्ये कंडीशन होती. त्याने कोणतेही नवीन स्ट्रक्चर बांधण्याच्या आधी परवानगी घ्यायला पाहिजे. ती परवानगी घेतलेली नाही. स्थळपाणी अहवालामध्ये तेथे २३ मजल्यांची इमारत उभी केलेली आहे असे दिसून येते. त्यामुळे त्यांना शर्तभंगाची नोटीस देऊन जागा शासन जमा का करण्यात येऊ नये. अशा प्रकारची कारवाई चालू केलेली आहे. असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

सचिवांनी सांगितले की, " हाय कोर्टामध्ये पुन्हा मोशन करू " ते केले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मोशन करण्याची कार्यवाही चालू करू असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस आश्वासित केले.

२.५ परिच्छेद क्रमांक ३.३.२ " मे.ईस्टर्न केमिकल कंपनी लिमिटेडला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान "

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, मे.ईस्टर्न केमिकल कंपनी लिमिटेड यांना भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान करण्यात आले होते. महालेखाकारांचा आताचा आक्षेप असा आहे की, त्यांना शासनाने औद्योगिक प्रयोजनाकरिता जागा दिली होती. मात्र कालांत्तराने शासनाने त्यांना विविध प्रकारच्या सवलती दिल्या. त्यामुळे जमिनीला वाणिज्यिक आणि अधिक लाभाकरिता त्याला वापर करणे शक्य झाले. याबाबत महालेखाकारांनी असे निरीक्षण नोंदविलेले आहे की, शासनाने त्याला विविध प्रकारचे कन्सेशन दिले. त्यामुळे त्याला वाणिज्यिक वापर करणे शक्य झाले. शासनाने वेगवेगळे कन्सेशन्स् कसे दिले ते विभागाच्या टिपणीमध्ये सविस्तर दिलेले आहे. सोसायटीकडून थकबाकी आहे. त्याची सद्य:स्थिती समितीला कळवावी अशा प्रकारची सूचना विभागाच्या स्पष्टीकरणाच्या अनुषंगाने महालेखाकारांनी केलेली आहे.वस्तुस्थिती अशी आहे की, जागा ९९ वर्षांकरिता सन १९१३ मध्ये मे.इस्टर्न केमिकल कंपनी लिमिटेड यांना दिली होती. त्यामध्ये केमिकल फॅक्टरी बांधाण्याचे प्रयोजन होते. त्यानंतर सन १९४८-४९ मध्ये ही जागा आर.के. केमिकल यांना ट्रान्सफर करण्यात आली. आर.के. केमिकल यांनी शासनाला विनंती केली की, ज्या अर्थी या जमिनीवर डि.पी. मध्ये आता रहिवासी झोन आलेला आहे. त्या अर्थी आम्हाला कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधण्याकरिता परमिशन द्यावी. शासनाने त्यांना ती परमिशन दिली. मात्र त्यानंतर त्यांनी सांगितले की, कर्मचारी घरे खरेदी करायला प्रतिसाद देत नाहीत. या कारणाच्या आधारावर त्याने अल्प उत्पन्न गटाकरिता घरे बांधण्याची परवानगी मागितली. शासनाने त्याला अल्प उत्पन्न गटाकरिता घरे बांधण्याची परवानगी दिली. त्यानंतर शासनाने सन १९८४ साली उत्पन्नाची मर्यादा काढून टाकली. त्यांना इमारतीमध्ये दुकाने दवाखाने, पोस्ट ऑफिस, शाळा, लॉन्ड्री, पीठाची गिरणी वगैरे बांधण्याची परवानगी त्यावेळी शासनाने दिली. त्यानंतर सुरुवातीला सन १९८९ पर्यंत बांधकाम सुरू करण्यास मुदत दिली होती. त्यानंतर तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांनी सन १९९३ साली एक आदेश निर्गमित केला आणि त्यांना सांगितले की, " यामध्ये जी जागा यु.एल.सी. ला आणि डेव्हलपमेंटच्या प्लॅनच्या रस्त्याला जाते ती सोडून बाकी उर्वरित जागेचा त्यांनी विकास करावा. " त्यांनी असेही म्हटले की, " दिनांक १७.८.१९९४ पर्यंत अशा प्रकारचा प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता मुदतवाढ देण्यात यावी " , अशा प्रकारे त्यांना मुदतवाढ देण्यात आली. या अनुषंगाने त्या जागेवर एकूण १४ इमारती बांधण्यात आल्या आहेत. त्या १४ इमारतींपैकी सन १९८८ ते १९९२ या कालावधीमध्ये यातील ८ इमारतींना ओ.सी. सुद्धा मिळालेली आहे. यातील ६ इमारतींना अद्याप ओ.सी. मिळालेली नाही. या लोकांची रिकव्हरी ऑफ अमाऊंट आहे त्याबाबत कलेक्टरच्या स्तरावरुन कार्यवाही सुरू आहे. ए.एस. लक्ष्मी : २ कोटी ३० लाख रुपयांची थकबाकी आहे.

यामध्ये सोसायटीला विभिन्न आदेशांद्वारे वारंवार मोठया प्रमाणात सुट देण्यात आली. त्याचा पूर्ण कमर्शिअल फायदा त्याला मिळाला. त्यामुळे शासनाचे मोठया प्रमाणात आर्थिक नुकसान झालेले आहे असे विभागाला वाटत नाही का या समितीच्या प्रश्नावर विभागीय सचिवांनी असा खुलासा केला की, महाराष्ट्र लॅण्ड रेव्हेन्यु कोड मध्ये यापूर्वी वापरात बदल करणे किंवा हस्तांतरणापोटी अनर्जित रक्कम वसूल करणे, अशा करिता सुस्पष्ट तरतुद नव्हती. ए.जी. ने हा मुद्दा पॉईंट आऊट केलेला आहे. दिनांक ३ मार्च २०१५ रोजी कलम ३७ (अ) च्या अन्वये त्यामध्ये एक नवीन तरतुद समाविष्ट केलेली आहे. त्यामध्ये असे केले आहे की, कोणत्याही प्रकारचे हस्तांतरण असेल त्यामध्ये शासन प्रिमियम किंवा अधिमुल्य आकारु शकेल. यापूर्वी अशी तरतुद आपल्या कायद्यामध्ये नव्हती. यापूर्वी वापरात बदल करायचा असेल तर only device was Section ४७A होता. तो कन्व्हर्जन टॅक्सच्या माध्यमातून काही पैसे घेत होतो. कलम ४७A आपल्याकडे आहे. तो कन्व्हर्जन टॅक्स आहे. जसे शेत जमीनीचे बिगर शेत जमिनीत रुपांतर केले किंवा रहिवासी जमिनीचे कमर्शियलमध्ये रुपांत्तर केले तर कन्व्हर्जन टॅक्स वसूल करू शकत होतो. या प्रकरणामध्ये सुद्धा असे दिसते आहे की, शासनाने त्यांना पहिली परवानगी वगैरे दिली होती. तेव्हा अशा प्रकारच्या प्रयोजनासाठी वेगळा प्रिमियम वसूल केलेला नाही. कलम ४७A आल्यानंतर अशा प्रकारची पॉलिसी तयार करतो आहोत. पॉलिसी तयार करून त्याअनुषंगाने अशा प्रकारच्या प्रकरणामध्ये वापरात बदल करण्याकरिता अधिमुल्य वगैरे आकरण्याची पॉलिसी तयार करून त्यानुसार कारवाई करण्यात येईल. ६ इमारती रिकाम्या आहेत. त्या इमारतींना ओ.सी. दिली नाही. त्या इमारती रिकाम्या आहेत का? त्यांना परवानगी देण्याबाबत शासनाची भूमिका काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता त्या बिल्डींग ऑक्युपाईड असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

विना ओ.सी. बिल्डींग ऑक्युपाईड आहेत का? त्यांना इतर सुविधा कशा मिळतात की ते जास्त प्रिमियम, जास्त पॅनलाईज करून ते पाणी, वीज वगैरे घेतात असे आहे का?अशी विचारणा समितीने केली तसेच ६ इमारतींना महसूल विभागामुळे ओ.सी. मिळाली नाही की महानगरपालिकेमुळे ओ.सी. मिळाली नाही? त्याबाबत विभागाची भूमिका काय आहे?अशी विचारणा समितीने केली असता त्यांना बांधकाम करण्याबाबत सन १९९४ पर्यंत मुदत दिली होती. एखाद्या प्रकरणामध्ये बांधकाम किती कालावधीमध्ये पूर्ण करावे, त्यानंतर मुदतवाढ पाहिजे असेल त्यासाठी दिनांक २१.११.१९५७ चे प्रचलित धोरण आहे. त्या धोरणाच्या अनुषंगाने अशा प्रकारचे बांधकाम विहित मुदतीत पूर्ण केले नसेल तर त्याला जबाबदार कोण? जर त्या व्यक्तीने प्रयत्न केले असतील आणि त्याच्या प्रयत्नांच्या पलिकडे जाऊन कारणे असतील तर त्याला थोडी सवलत आहे अन्यथा याप्रकरणी अधिक रक्कम आकारतो आणि कन्सेशन देतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यामध्ये आणखी लिहिले आहे की, मुदतवाढ सन १९९४ पर्यंत दिली आहे व त्यानंतर आवश्यक ती मुदतवाढ द्यावी असा आदेश आहे. असे समितीने नमूद केले असता माननीय मंत्री महोदयांनी " he can seek further extension " , असे दिले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

म्हणजे ब्लँकेट चेक होता सन २०१६ सुरू आहे आता त्या ओ.सी. पूर्ण करून घेतल्या का जात नाहीत? त्या ओ.सी. पूर्ण करून घेण्याबाबत काय अडचण आहे?अशी पृच्छा समितीने केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर सदर प्रकरणी थकबाकी वसूल करण्याची कार्यवाही हाती घेतली आहे. जे बांधकाम अपूर्ण राहिले आहे. त्याकरिता शासनाची परवानगी घ्यावी लागेल. माननीय मंत्री महोदयांचे आदेश असे आहेत की, बांधकामाची परवानगी यापुढेही द्यावी. परंतु त्याकरिता त्यांनी शासनाकडे परवानगी मागावी लागेल परमिशन मागण्याकरिता अप्लाय करावा लागेल. शासनाच्या धोरणानुसार पैसे भरावे लागतील त्याबाबतची प्रक्रिया जिल्हाधिकाऱ्यांनी हाती घेतली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सर्व्हे नंबर ८५ आणि सर्व्हे नंबर ९३ या पैकी कुठल्या सर्व्हे नंबरवर केमिकल फॅक्टरी होती. मूळ परवानगी केमिकल फॅक्टरीसाठी दिलेली होती का? अशी विचारणा समितीने केली असता सर्व्हे नंबर ८५ आणि सर्व्हे नंबर ९३ हे दोन्ही भूखंड सन १९१३ मध्ये ९९ वर्षांकरिता दिलेले होते. तेथे केमिकल फॅक्टरीबांधून त्यामध्ये विशिष्ट रसायनाच्या उत्पादनाकरिता परवानगी दिली होती. त्याचे लिजहोल्ड राईटस इस्टर्न कंपनी यांनी मे.जे.के. केमिकल यांच्याशी सन १९४८ व १९४९ मध्ये दोन्ही भूखंडांचे व्यवहार करून त्यांना डिड ऑफ असाईमेंटने दिले. असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

दोन्ही भूखंड केमिकल फॅक्टरीसाठी दिले होते तर डी.पी. प्लॅनमध्ये रेसिडेन्स् केव्हा आले या समितीच्या प्रश्नाला सन १९६७ मध्ये जेव्हा डी.पी. आला तेव्हा त्याजागेवर रहिवाशी झोनचे आरक्षण दाखविण्यात आले. रहिवासी झोन दाखविल्यानंतर त्यांनी सन १९७४ साली शासनाकडे कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांकरिता निवासस्थान बांधण्याकरिता परवानगी मिळण्याबाबत विनंती केली. ती विनंती मान्य करून शासनाने त्या जागेवर कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांच्याकरिता निवासस्थान बांधण्याकरिता परवानगी दिली. तसेच हे दोन्ही प्लॉट ॲडजॉयनिंग असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

दोन्ही भूखंड केमिकल फॅक्टरीसाठी दिले होते. जर तेथे कंपनी स्थापन झाली नाही तरी त्या कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधण्यासाठी परवानगी कशी दिली? यावर विभागीय सचिवांनी तत्कालीन निर्णय हा शेवटी बोर्डाचा निर्णय असल्याचे समितीस अवगत केले.

तेथे केमिकल फॅक्टरी उभी होती का याबाबत रेकॉर्ड बघून सांगण्यात यावे. असे समितीने सांगितले असता तेथे केमिकल फॅक्टरी अस्तित्वात होती. सर्व्हे नं. ८५ आणि सर्व्हे नं. ९३ हया भूखंडवर तीन गोडाऊन होते. ती सेंट्रल वेअरहाऊसिंग कॉर्पोरेशनला भाडयाने देण्यास त्यांना मान्यता दिल्याचे पत्र व्यवहारावरून दिसून येते.फॅक्टरी होती तेथे त्यांनी तीन वेअरहाऊसेस बांधली होती. सेंट्रल वेअरहाऊसिंगला ते गोडाऊन्स् भाडयाने देण्यास शासनाने मान्यता दिल्याचे एक पत्र विभागाच्या संचिकेमध्ये आढळून येते असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

मुळामध्ये फॅक्टरी बंद झाली तर फॅक्टरीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधण्याचा संबंध काय आहे तेथे फॅक्टरी नाही. ही बाब खालच्या अधिकाऱ्यांनी मंत्र्यांच्या निदर्शनास आणली पाहिजे होती. जेव्हा फॅक्टरीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी घरे बांधावयास परवानगी देत आहात तर तेथे आज फॅक्टरी अस्तित्वात नाही. त्यांचे कर्मचारी नाहीत याबाबतची माहिती फिल्डवरून शासनाला यायला पाहिजे होती. अशा प्रकारची माहिती आली होती का? अशी विचारणा समितीने केली असता मूळ प्रयोजन केमिकल फॅक्टरीच्या लिजचे होते. यानंतर आपल्याकडे मूळ लेसी होते. त्यांचे नाव ईस्टर्न केमिकल कंपनी लिमिटेड असे होते. या ईस्टर्न केमिकल कंपनीने मे. जे.के. केमिकल्स यांना सन १९४८ - १९४९ मध्ये डीड ऑफ असाईमेंटने भाडेपट्टा दिला. तोपर्यंत त्या जमिनीवर औद्योगिक वापर होता. मे.जे.के. केमिकल्सने शासनाला विनंती केली की, आता डी.पी. मध्ये रहिवासी झोन असा बदल झाला आहे त्यामुळे आम्हाला कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधावयाची आहेत त्या विनंतीला शासनाने मान्यता दिली. असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या सहा इमारतींची ओ.सी. तयार झाली पाहिजे. जेवढी आपली वसुली आहे ती १०० टक्के वसूल झाली पाहिजे. वसुली करण्यासाठी काय पाऊल उचलणार? किती दिवसात उचलणार? किती द्रुतगतीने उचलणार? ओ.सी झालीच पाहिजे यासाठी काय पाऊल उचलणार? अशी विचारणा समितीने केली असता ज्या इमारतींना ओ.सी. मिळालेली आहे. त्यांच्याकडून प्रचलित भाडे दराने वसुली सुरू करू व ज्यांना ओ.सी. मिळावयाची बाकी आहे. त्यांना आपल्यामुळे ओ.सी. मिळालेली नाही असा कोणताच मुद्दा नाही. महापालिकेशी संबंधीत मुद्दा असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन १९९४ नंतर एक्सटेंशन मागितलेले आहे काय असे समितीने विचारले असता सन १९९४ नंतर कोणतेही एक्सटेंशन मागितलेले नाही. त्यामुळे त्यांना कोणतेही डीम्ड एक्सटेंशन मिळालेले आहे असे आपण गृहीत धरीत नाही. सन १९९४ मध्ये तत्कालीन माननीय महसूल मंत्र्यांनी जे एक्सटेंशन दिले होते ते संपले होते अशी डिमांडची नोटीस गृहीत धरून एक्सप्लेंशन नोटीस देत असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

२.६ परिच्छेद क्रमांक : ३.३.३ महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि.ला जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान :

उपरोक्त परिच्छेदाबाबत माहिती द्यावी असे समितीने सूचित केले असता सदरहू परिच्छेदामध्ये महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. यांना भाडेपट्टीने शासनाने दिलेली जमीन फोर्ट विभाग, मुंबई येथे होती. येथे शासनाने सन १९७३ साली महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लिमिटेड यांना त्यांच्या सदस्य साखर कारखान्यासाठी व्यापारी कार्यालय बांधण्याकरिता ९९ वर्षांकरिता जमीन दिलेली होती. सदर जमिनीवर विविध प्रकारचे बांधकाम केलेले आहे याबाबत महालेखाकारांनी आक्षेप घेतलेला आहे. यामध्ये जो खुलासा सादर केलेला होता त्यातील दोन गोष्टींवर महालेखाकारांचे समाधान झालेले नाही. खाजगी व्यक्तीने प्लॉटच्या बांधकाम क्षेत्राच्या ३/५ जागा वापरण्याबाबत स्पष्ट खुलासा झालेला नाही. बांधकाम वापरास बांधकाम विभागाची परवानगी सामान्य प्रशासन विभागाने मंजूर केली याबद्दल काही स्पष्टता नाही महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, कलम ५३ प्रमाणे मूळ जमीन शासनाने परत घेतली पाहिजे अशा महालेखाकारांच्या तीन मागण्या आहेत.

याबाबत थोडक्यात माहिती अशी आहे की, सदर जमीन २४४०.५७ चौ.मी. जमिनीला शासनाने सन १९७३ मध्ये ९९ वर्षांकरिता संघाला दिलेली होती. संघाने आपल्या व्यापारी सदस्य साखर कारखाने युनीट आहेत त्यांना हेड ऑफिसेस बांधायचे होते. नंतर त्यांनी सांगितले की, प्रस्तावित इमारतीमध्ये संघाचे जे सदस्य आहेत ते या व्यापारी जागेबाबत नाखुष असल्याने स्वीकारीत नाहीत. They are not reluctant to take it. त्यांनी सांगितले की, भूखंडाची विक्री करणे किंवा दुय्यम भाडेपट्टी प्रदान करण्याविषयी विचारणा केलेली आहे. शासनाने त्यांच्या विनंतीचा विचार करता दिनांक १५ मार्च १९७५ पासून पाच वर्षांकरिता त्यांना भाडेमाफी दिलेली आहे. दुसरे म्हणजे शासनाने सन १९७८ मध्ये सांगितले वाढीव क्षेत्राचा काही भाग कार्यालयाकरिता ठेवा, काही बेस्टला द्या आणि १० सदनिका विश्रामगृहासाठी बांधण्याकरिता परवानगी देण्यात आली. सन १९७६ च्या दरम्यान केंद्रीय युएलसीचा कायदा लागू झाला. त्यावेळी हे सर्व सामान्य प्रशासन विभाग बघत होते. एजीने मुद्दा उपस्थित केला होता की, सामान्य प्रशासन विभाग ही जागा कशी काय बघते. सामान्य प्रशासन विभाग यासाठी बघत होते की, सदर जागा युएलसीमध्ये सरप्लस निघाली. युएलसीमध्ये सेक्शन २० खाली सामान्य प्रशासन विभागाने एक्सझमशन दिले होते. सन १९७८ मध्ये एक आदेश काढला की, फायनल एक्सझमशन ऑर्डर सामान्य प्रशासन विभागाचा होता. संपूर्ण बिल्डअप जागा आहे त्याच्या १/५ जागा संघाने आपल्याकडे ठेवावी, १/५ जागा बेस्टला द्यावी आणि ३/५ जागा ही ओनरशिपवर विक्री करू शकता असे सामान्य प्रशासन विभागाने सांगितले होते. सामान्य प्रशासन विभागाने काढलेल्या आदेशानुसार खाजगी तत्त्वावर जागा गेलेल्या आहेत. महालेखाकारांनी विचारणा केली त्याप्रमाणे युएलसी एक्सझमशनमध्ये जागा गेली होती आणि कलम २० नुसार सामान्य प्रशासन विभाग आदेश काढू शकते. महसूल विभाग तसे आदेश काढणार आहे. सन १९७६ मध्ये युएलसी कायदा अस्तित्त्वात आला आणि हा केंद्रीय कायदा आहे. केंद्रीय कायद्याप्रमाणे अर्बन एरियामध्ये ज्यांच्याकडे जास्त जागा आहे ती अतिरिक्त डिक्लेअर होऊ शकते आणि ज्याअर्थी प्रमाणापेक्षा ही जागा जास्त होती ती सरप्लस डिक्लेअर झाली. मग त्याला एक्सझमशन कलम २० नुसार युएलसीमध्ये सुट देण्यात आली. त्यावेळी शासनाकडे हा कारभार सामान्य प्रशासन विभाग बघत होता त्यानंतर नगरविकास विभागाकडे आला. त्यावेळी सामान्य प्रशासन विभागाकडे असल्यामुळे त्याला एक्सझमशन ग्रँट देण्यात आली. एक्सझमशन ग्रँटमध्ये या तीन तरतुदी टाकण्यात आल्या अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

याच्या अटी व शर्ती काय होत्या की एक्सझमशन कुणाला आणि कसे द्यायचे? याबाबत खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की,एक्सझमशनधारक हा संघ आहे. लेसीने एक्सझमशनसी केले आणि त्याला शासनाने सन १९७८ मध्ये एक्सझमशन ग्रँन्टला मान्यता दिली.

सामान्य प्रशासन विभागाला परवानगीचे अधिकार आहेत हे त्यावेळी अधिकाऱ्यांच्या लक्षात आले नाही काय? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाने याचा संपूर्ण खुलासा केल्यानंतर सुद्धा महालेखाकारांचे समाधान झालेले नाही अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

समितीला विभागाचे म्हणणे मान्य आहे. आपण त्यांचे शेरे बघा असे समितीने सूचित केले असता विभागाची बाजू स्पष्ट करूनही महालेखाकार आपला मुद्दा सोडायला तयार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

दुसरा मुद्दा असा आहे की, विकासकाबरोबर जे ॲग्रीमेंट करण्यात आलेले आहे. त्याच्याबद्दल काही माहिती आहे काय? असे समितीने विचारले असता. विकासकासोबत बांधकामासाठी जे ॲग्रीमेंट केले त्याच्याबद्दलची प्रत किंवा माहिती साखर संघाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाला कळविली नाही किंवा कोणत्याही स्वरुपामध्ये उपलब्ध करून दिली नसल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली. तसेच सदर माहिती कळविणे बंधनकारक असल्याचेही विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

त्याबद्दल पुढची काय कारवाई केली. समितीला दुसरा मुद्दा समजला परंतु पहिल्या मुद्दयाबाबत स्पष्टीकरण करण्यात यावे. असे समितीने विभागास सांगितले असता दुसऱ्या मुद्दयामुळे पहिला मुद्दा उपस्थित झालेला आहे. दुसरा मुद्दा सामान्य प्रशासन विभागाने काढला आणि पहिला मुद्दा एक्सझमशन दिले हा आहे. शासनाने सन १९७८ मध्ये एक्सझमशनचा आदेश दिला त्यामध्येच त्यांनी ॲडमीट केले की, १/५ बिल्डअप जागा साखर संघाकडे राहील. १/५ जागा बेस्टकडे राहील आणि ३/५ जागा ही खाजगी लोकांना विकण्याची मुभा देण्यात आली. सामान्य प्रशासन विभागाने परवानगी दिल्याचा दुसरा मुद्दा आहे. हा मुद्दा खुलाशामध्ये आणला होता. परंतु महालेखाकारांनी हा मुद्दा परत मांडलेला असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

तसे आदेश देण्याचे सामान्य प्रशासन विभागाला अधिकार होते काय? हे स्पष्ट करून सांगावे. कारण ९९ वर्षांची लीज होती आणि असे बायफरकेशन करण्याचे अधिकार सामान्य प्रशासन विभागाला युएलसी कायद्यानुसार होते काय?या संदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की,बिझनेसच्या नियमाप्रमाणे त्यावेळी सामान्य प्रशासन विभागाकडे युएलसीचा विषय होता. ही जागा युएलसीमध्ये अतिरिक्त ठरली होती. युएलसीमध्ये अतिरिक्त ठरल्यानंतर युएलसीच्या कलम २० नुसार एक्झम्पशन सामान्य प्रशासन विभागाकडून मागवायचा होता. No other department could have given exemption under U.L.C Act. Because only the General Administration Department is competent under U.L.C. Act to give permission. सामान्य प्रशासन विभागाने कलम २० नुसार एक्सझमशनमध्ये अटी व शर्ती टाकल्या होत्या.

सरकारी कार्यालये बांधण्यासाठी ९९ वर्षांसाठी वार्षिक भाडेपट्टयावर बांधण्यासाठी मान्यता दिली असे विभागाचे म्हणणे आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता ही जमीन वार्षिक व्यापारी कार्यालये बांधण्यासाठी ९९ वर्षांसाठी भाडेपट्टीवर दिली. खाजगी विकासकाने सदर जमीन सेलवर किंवा भाडेपट्टीवर साखर संघाने डिस्पोज केली. आपला ९९ वर्षांचा भाडेपट्टीचा करार आहे याला ३/५ मध्ये ओनरशीपचा मुद्दा पुढे येईलच असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला तसेच अशाप्रकारचे व्यवहार होत आहे आणि सोसायटी स्थापन झालेल्या आहेत या जमिनीचा मूळ मालक शासनच राहणार आहे. हे सर्व घटक लीजवर आहेत. आपण मूळ लीज क्रिएट केली होती ती साखर संघाकडे दिली होती. यातील बिल्डअप जागेमध्ये काही भाग साखर संघाचा तर काही भाग हा बेस्टचा आहे. याची सोसायटी स्थापन झालेली आहे. आजही सदर जमीन ही शासनाची असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

याचा ९९ वर्षांचा लीज कधी संपलेला आहे. विभागाने याठिकाणी सांगितले आणि उत्तरामध्येही आहे की, ३/५ भाग व्यक्तीगत मालकी हक्काने विकण्यास अनुमती दिली. आता जो ९९ वर्षांचा करार आहे त्याचे काय होईल. याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी जागा ही लीजवरच राहणार असल्याचे समितीस अवगत केले.

२.७ परिच्छेद क्रमांक ३.३.४ : MTDC ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान :

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, हा मुद्दा एमटीडीसीला भाडेपट्टीवर जमीन प्रदान केल्याबाबतचा आहे. मरीन ड्राईव्ह येथील प्रिंसेस फ्लायओव्हरच्या बाजूला एक पेट्रोलपंपाच्या जागेबाबतचा हा विषय आहे. एमटीडीसीने शासनाला विनंती केली होती की, आमच्या बसेस पार्क करण्याकरिता आणि बसेसला पेट्रोल उपलब्ध व्हावे याकरिता ही जागा देण्यात यावी अशी मागणी केली होती. सन १९८९ मध्ये शासनाने ही जागा एमटीडीसीला ३० वर्षांकरिता वार्षिक भाड्याने दिली होती. या जागेवर सुरुवातीला एमटीडीसीने हिंदुस्थान पेट्रोलियम यांच्या माध्यमातून पेट्रोलपंप उभारण्याचा एक करार केला. या पेट्रोलपंपातून एमटीडीसीच्या गाड्यांना स्वस्तात पेट्रोलियम प्रोडक्ट मिळू शकतील. एमटीडीसीने भाड्यापोटी १ कोटी ४२ लाख रुपये भरले. नंतर शासन स्तरावर सचिवांनी त्यांना सूचना दिल्या की, हिंदुस्थान पेट्रोलियमचे पैसे परत करण्यात यावे आणि आयओसीला याठिकाणी पेट्रोलपंप चालविण्यास देण्यात यावा. त्यानुसार आयओसीने पैसे भरून हिंदुस्थान पेट्रोलियमचे पैसे परत करण्यात आले. आज प्रत्यक्षात त्याठिकाणी इंडियन ऑईलचा पेट्रोलपंप आहे. ही लीज सन १९८९ पासून ३० वर्षांकरिता म्हणजे सन १९१९ पर्यंतची लीज आहे. ही सर्व आतापर्यंतची वस्तुस्थिती आहे. आज प्रत्यक्षात एमटीडीसी याचे भाडे भरत नाही हे एजीने सुद्धा सांगितलेले आहे. याबाबत शासनाने त्यांना दंडात्मक आकारणी सुद्धा केलेली आहे. एमटीडीसीने इंडियन ऑईलकडून दंड मागते आहे की, एमटीडीसीने ज्याअर्थी पोटभाडे आयओसीच्या नावाने पैसे भरले आहेत तर आयओसीने भाडे भरले पाहिजे. आयओसीचे पोटभाडे किती असावे हे अजून ठरलेले नाही. पोटभाडे न ठरल्यामुळे एमटीडीसीने आयओसीकडे मागणी केली की, त्यावेळच्या जमिनीच्या व्हॅल्युच्या १ कोटी ४२ लाखाच्या दहा टक्केप्रमाणे वार्षिक भाडे देण्यात यावे. यावर आयओसीने ऑब्जेक्शन घेतलेले आहे. सदर भाडे कोणी भरावे हे ठरले नसल्याने त्यांनी हे पोटभाडे भरलेले नसल्याने एमटीडीसीने शासनाचे पैसे भरलेले नाही. त्यामुळे ही थकबाकी राहिलेली आहे.

शासनाला अजूनपर्यंत एकही पैसा मिळालेला नाही काय? मग हे १ कोटी ४२ लाख रुपये कोणी घेतलेले आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता एमटीडीसीने १ कोटी ४२ लाख रुपये घेतले होते. त्यापैकी ११ लाख रुपये शासनाकडे भरलेले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाच्या कराराप्रमाणे एमटीडीसीने आतापर्यंत ११ लाख रुपयेच भरलेले असल्याचे समितीने निदर्शनास आणले असता मध्यंतरीच्या काळामध्ये शासनाने २ कोटी ३१ लाख रुपयांची नोटीस आयओसीला दिलेली होती. प्रिमायसिस सिलिंगची कारवाई केली होती असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

दर वर्षाचा काय भाडे करार ठरलेला आहे? या समितीच्या प्रश्नाला त्यावेळेस शासनाच्या जमिनीची व्हॅल्यू १ कोटी ४२ लाख रुपये होती. त्यावेळेस जमिनीची जी व्हॅल्यू होती त्याच्या ८ टक्के दराने वार्षिक भाडे करार झालेला होता अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी केली.

दोन-तीन वर्षात याला काही भाडे वाढ ठरलेली आहे काय? तसेच ठरल्याप्रमाणे दरवर्षी पैसे मिळतात काय? अशी विचारणा समितीने केली असता आयओसीला देताना १० टक्केप्रमाणे दर नमूद केलेला होता. त्यामुळे त्यांच्यामध्ये भाड्याचा करार झालेला नाही असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

त्यावेळेस एमटीडीसीला जागा भाड्याने दिली त्यावेळेस दर तीन वर्षांनी पाच वर्षांनी भाडेवाढ करावी असे ठरले होते काय की फिक्स ८ टक्के प्रमाणे ठरले होते. बदललेल्या रेडीरेकनरप्रमाणे का त्यावेळेसच्या रेडीरेकनरप्रमाणे भाडे द्यायचे ठरले होते यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय प्रतिनिधींनी असे विदित केले की, ज्यावर्षी भाड्याने देण्यात आले त्यावर्षीच्या रेडीरेकनरप्रमाणे भाडे देण्याचे ठरले होते. तसेच ३० वर्षांपर्यंत हा भाडेकरार बदलणार नाही.

मूळ आक्षेप असा आहे की, शासनाकडून एम.टी.डी.सी. ने जी जमीन घेतली त्याचाही एमटीडीसी आणि शासनाचा भाडेकरार झालेलाच नाही काय? या समितीच्या प्रश्नाला ही वस्तुस्थिती आहे की, हा भाडेकरार झालेलाच नाही असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

एमटीडीसीसोबत करार झालेलाच नाही आणि त्यांनी हे परस्पर ठरविलेले आहे काय? राज्य सरकारचा एक विभाग हे करीत असतो तर बाकी सर्वसामान्यांनी केले तर काय बिघडते. एमटीडीसी आयओसीकडून पैसे घेते आणि आपल्याला एक रुपयाही मिळत नाही ही वस्तुस्थिती आहे असे समितीने मत व्यक्त केले असता एमटीडीसीला सुद्धा इंडीयन ऑईलने पैसे दिलेले नसून सुरुवातीला एकदा ४२ लाख रुपये दिले होते अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

एमटीडीसीचा भाडे करार झालेला नाही काय? हिंदुस्थान पेट्रोलियमकडून इंडियन ऑईलकडे भाडेकरार का देण्यात आला अशी पृच्छा समितीने केली असता या प्रकरणामध्ये जेव्हा सक्तीची कारवाई करण्यात आली. तेव्हा इंडियन ऑईल कंपनी माननीय उच्च न्यायालयामध्ये गेली. त्यावेळेस माननीय उच्च न्यायालयाने सांगितले की, इंडियन ऑईल कंपनी सुद्धा सरकारची अंडरटेकिंग कंपनी आहे. एमटीडीसी सुद्धा राज्य शासनाच्या अंडरटेकिंग आहे. त्यामुळे यामध्ये सक्तीने कारवाई न करता आधी सामंजस्याने हा पेच सुटतो काय यासाठी प्रधान सचिव, महसूल यांनी एक बैठक घेतली पाहिजे. त्याप्रमाणे सचिव स्तरावर या सर्वांसोबत एक बैठक घेतली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले. यापूर्वी एमटीडीसीचा बस वाहनांचे एक युनिट होते. एमटीडीसीने दिलेल्या माहितीप्रमाणे सन १९९५ पासून हे वाहनांचे युनिट अस्तित्त्वात नाही. त्यामुळे अशाप्रकारच्या त्यांच्या वाहनांकरिता पेट्रोलची गरज उरलेली नाही. एमटीडीसीला ज्या प्रयोजनाकरिता ही जागा दिली होती ते प्रयोजन आता उरलेले नसल्याचेही विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

एमटीडीसीने या प्रयोजनाचा कधी वापरच केलेला नाही तर तो लागू कसा झाला अशी विचारणा समितीने केली असता इंडियन ऑईल कंपनीचे प्रतिनिधी या बैठकीसाठी आले होते. त्यावेळेस बैठकीमध्ये त्यांनी सांगितले की, या तीन किलोमीटरच्या परिसरामध्ये अन्य कोणताही पेट्रोलपंप नाही. आम्हाला हे सुद्धा सांगण्यात आले की, आम्ही तर पोटभाडेकरु आहोत. आम्ही पोटभाडेकरु असल्यामुळे जेव्हा लीजपट्टा संपतो तेव्हा आमचाही पोटकरार संपेल. मात्र या ३ किलोमीटरच्या परिसरामध्ये त्यांचा पेट्रोलपंप नसल्याने त्यांची विनंती होती की, आम्हाला कायम करण्याकरिता लिजपट्टा देण्यात यावा. या केसमध्ये इंडियन ऑईलकडून ताबडतोब हा भाडेकरार काढून घेणेबाबत ही केस उच्च न्यायालयामध्ये होती आणि उच्च न्यायालयाचे असे म्हणणे होते की, यातून सामंजस्याने मार्ग काढण्यात यावा. यामध्ये मुख्य मुद्दा असा आहे की, आयओसीला १० टक्के प्रमाणे भाडे मागितले होते ते द्यायला तयार नाही. यात मुख्य मुद्दा असा आहे की, १० टक्क्यांप्रमाणे मागितलेले भाडे देण्यास आयओसी तयार नाही. ते म्हणतात की ते खूप जास्त आहे. विभागाने एमटीडीसीकडे ८ टक्क्यांप्रमाणे भाड्याची मागणी करीत आहोत. एमटीडीसी म्हणते की, ८ टक्क्यांप्रमाणे भाडे देऊ मात्र दंडात्मक माफी द्यावी अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

परंतु, आजच्या तारखेपर्यंत एमटीडीसी सोबत तुमचा करारच झालेला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता करारनामा झालेला नाही. मात्र शासनाने लिजचे आदेश काढले होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

मग ते ८ टक्के कसे देणार, विभाग त्यांच्याकडून ८ टक्के घेणार आहेत. आयओसी १० टक्क्यांप्रमाणे भाडे देण्यास तयार आहे काय? टुरिझम विभाग व महसूल विभाग देखील राज्याचाच आहे. या प्रकरणात पोट भाडेकरु १० टक्क्यांप्रमाणे भाडे देण्यास तयारच नाही असे समितीने निदर्शनास आणले असता तशी अट असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले आणि Now, in this case, the Government has to deal with MTDC. शासनाचा भाडेकरु एमटीडीसी आहे आणि एमटीडीसीने ८ टक्क्यांप्रमाणे पैसे भरणे आवश्यक आहे व त्यांना ते भरावे लागतील. त्यांची मागणी व विनंती अशी आहे की, आपण जो पिनल इंटरेस्ट चार्ज केलेला आहे तो माफ व्हावा. तसे झाले नाही तर त्यांच्या आर्थिक स्थैर्यावर परिणाम होईल. त्यांच्या या मागणीबाबत शासनस्तरावर निर्णय घेतला जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागीय सचिवांनी आता सांगितले की, आयओसी बरोबर चर्चा केली असून ते १० टक्क्यांप्रमाणे भाडे देण्यास तयार नाहीत याबाबत समितीने विचारले असता या संदर्भात घेतलेल्या बैठकीस एमटीडीसी, आयओसी वगैरे सर्वच लोक होते. या केसमध्ये शासनाला पैसे भरण्याची जबाबदारी एमटीडीसीची आहे. आयओसी व एमटीडीसीमध्ये पोट करार आहे. आयओसीकडून पैसे वसूल करण्याची जबाबदारी एमटीडीसीची आहे. शासनाला लिज देण्याबाबत एमटीडीसीची बांधिलकी आहे. शासन आपल्या मूळ आदेशानुसार ८ टक्के पैसे वसूल करणार आहे, याची जाणीव त्यांना करून देण्यात आलेली आहे. त्यांची ही विनंती आहे की, त्यांचा पिनल इंटरेस्ट माफ करावा. याबाबतचा निर्णय वित्त विभागाशी विचारविनिमय करून घ्यावा लागेल. एमटीडीसी शासनाला जे पैसे द्यायचे आहेत ते आयओसीकडून नॅचरली वसूल करणार कारण त्यांनी त्याचा वापर केलेला आहे. आज एमटीडीसीसुद्धा आयओसी कडून पिनल इंटरेस्ट मागत आहे तो खूप जास्त आहे. मात्र हा पिनल पार्ट माफ केला तर येणारी अमाऊंट जवळपास निम्मी होऊन जाईल. आयओसी ती मूळ रक्कम भरण्यास तयार आहे, असे त्यांनी बैठकीमध्ये स्पष्ट केलेले आहे. ते पैसे शासनाला प्राप्त होऊन जातील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

अजूनपर्यंत एमटीडीसी बरोबर करार केलेला नाही व एमटीडीसीला त्या जागेची आवश्यकताही नाही. त्यांच्याकडे वाहनेच नाहीत. त्यामुळे सर्व जमीन आपण पुन्हा ताब्यात घेऊन आयओसीशी डायरेक्टली डिल करू शकतो काय? अशी पृच्छा समितीने केली असता विभागाची जी बैठक झाली होती तिच्यामध्ये एमटीडीसीने अशी विनंती केली होती की, आम्हाला या जागेची अन्य प्रयोजनाकरिता आवश्यकता आहे व त्याकरिता आम्ही आपल्याकडे स्वतंत्रपणे अर्ज करणार आहोत. आयओसी व एमटीडीसी अशा दोघांकडून अर्ज प्राप्त झाले तर कोणाला जागा द्यावी याबाबतचा निर्णय करावा लागेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला शासनाने एमटीडीसीला प्राधान्य दिले पाहिजे. एमटीडीसीने ती जागा अगोदरही घेतलेली होती त्यामुळे याबाबत काय निर्णय घ्यायचा ते महसूल विभाग ठरवेल.

विभागाने सांगितले आहे की, ३-४ कि.मी. परिसरात कोणताही पेट्रोलपंप नाही त्याच्याशी समिती सहमत आहे. नरिमन पॉईंट ते चौपाटी या अंतरामध्ये एकच पेट्रोलपंप आहे. त्यामुळे याबाबत विभागाने विचार करुनच निर्णय करावा. पेट्रोलपंपाला काही हरकत नाही. परंतु, आपण उर्वरित जमीन ताब्यात घेऊ शकतो का? अशी विचारणा समितीने केली तसेच १० हजार फूट एवढीच जमीन आहे. प्रत्येक पेट्रोलपंप ऑपरेटरद्वारे चालविले जातात. कंपनी काही पेट्रोलपंप चालवित नाही. यामध्ये कोणी ऑपरेटर डिलर आहे की डायरेक्ट कंपनी पेट्रोलपंप चालविणार आहे? अशी विचारणाही समितीने केली असता तो पेट्रोलपंप COCO म्हणजे " Company Owned Company Operated " आहे असे त्यांचे म्हणणे असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

या विषयाला इतकी वर्षे झालेली असल्याने हा प्रश्न लवकर सुटावा असे समितीला वाटते. आयओसीने त्यांना लवकर पैसे द्यावेत किंवा एमटीडीसीने आयओसीला पिनल इंटरेस्ट माफ करावा. यामागे शासनाचे पैसे वसूल व्हावेत एवढाच हेतू असल्याचे समितीने नमूद केले असात सचिव म्हणून स्वत: या विषयाबाबत चर्चा केलेली असून यामध्ये एकमेव मार्ग असा आहे की, या पिनल पार्टबाबत शासनाने अंतिम निर्णय घेतला पाहिजे. जो पर्यंत हा निर्णय होत नाही, तो पर्यंत हा तिढा सुटणार नाही असे मत विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले.

याबाबत अंतिमत: काय केले जाणार असून वसुली शिवाय दुसरे काय केले जाणार आहे? अशी पृच्छा समितीने केली असता एमटीडीसीची ही विनंती आहे की, पिनल इंटरेस्ट माफ करावा. याबाबत शासन वित्त विभागाशी सल्लामसलत करून निर्णय घेईल. तो निर्णय एमटीडीसीला कळविला जाईल. एमटीडीसीने त्याप्रमाणे शासनाला पैसे द्यावयाचे आहेत. आयओसी एमटीडीसीचे पोट भाडेकरु असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

एमटीडीसीनेही त्या जागेची आवश्यकता आहे असे म्हटलेले आहे. शासनाने ती जागा पेट्रोलपंपला द्यायची की एमटीडीसीला याबाबतचा निर्णय करावा. दोन्ही आवश्यक गोष्टी असल्याने शासनानेच याबाबतचा निर्णय करावा. अजूनपर्यंत ॲग्रिमेंटच झालेले नाही असे असताना पिनल इंटरेस्ट व बाकीचे रेंट घेत आहात त्याबाबतही तुम्ही काही एक्झेक्युशन केले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता ११३ प्रकरणात आमचे ॲग्रिमेंट एक्झीक्युट व्हायचे आहे. त्याकरिताचा कार्यक्रम आता कलेक्टर यांनी हाती घेतलेला आहे आणि पुढच्या सहा महिन्यांत आम्ही हे ॲग्रिमेंट एक्झीक्युट करू अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

२.८ परिच्छेद क्र. ३.३.५ आयुर्वेद प्रचार संस्थेकडून पोट भाडेपट्टीवर इमारतीचे प्रदान :

उपरोक्त मुद्याच्या अनुषंगाने अधिक माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता आयुर्वेद प्रचार संस्थेला भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जागेबाबतचा हा मुद्दा आहे. हा मुद्दा थोडक्यात असा आहे की, ही जागा आपण आयुर्वेद प्रचार संस्थेला रुग्णालय व महाविद्यालय चालविण्याकरिता दिलेली होती. त्यांनी त्या ठिकाणी १२ मजली इमारत बांधली व त्यातील ५ मजले हे भारत सरकारच्या आयकर विभागाला भाड्याने दिले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आयुर्वेद प्रचार संस्थेने ते आयकर विभागाला भाड्याने दिले होते. आता ते तेथे नाहीत समितीच्या माहिती प्रमाणे त्यांचे ऑफिस आता कुर्ला येथे शिफ्ट झाले आहे असे समितीने नमूद केले असता जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे असलेल्या स्थळपाहणी अहवालानुसार तेथील ५ मजल्यांवर आयकर विभागाचे ऑफिस असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी विदित केले.

समितीच्या माहिती प्रमाणे तेथील कार्यालये कुर्ला येथे स्थलांतरित झाली आहेत. तेथील सद्य: परिस्थिती समितीला सांगावी असे समितीने सुचित केले असता तेथे दिनांक ३०.५.२०१६ रोजी व्हिजीट केलेली असुन ती तळमजला अधिक ११ मजल्यांची इमारत आहे. त्या इमारतीतील ६ ते ११ मजले त्यांनी आयकर विभागाला भाड्याने दिलेले असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

कदाचित ते मजले त्यांच्या नावावर असतील परंतु त्यांनी कार्यालये स्थलांतरित केलेले आहे या विषयाबाबतची अधिक माहिती द्यावी असे समितीने सांगितले असता रुग्णालय व महाविद्यालय या मूळ प्रयोजनाकरिता संस्थेला ही जागा देण्यात आली होती. त्यांनी त्या जागेचा वापर या प्रयोजनापेक्षा वेगळ्या कारणासाठी केला होता. मूळ लिज पट्ट्याच्या वापरात त्या कारणाचा समावेश नाही. शासनाने सन १९९७ मध्ये या प्रस्तावाला मान्यता दिली आणि सांगितले की, आयुर्वेद प्रचार संस्थेने आयकर विभागाला दिलेल्या जागेपोटी सन १९८६ पासून संस्थेला जे भाडे मिळाले असेल त्यापैकी ५० टक्के रक्कम शासनाला अदा करावी. शासनाने या व्यवहाराची दखल घेतली असून संस्थेला असे सांगितले आहे की, तुम्ही भाड्यापोटी जे पैसे मिळविले असतील त्याच्या ५० टक्के पैसे शासनाला द्यावेत. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने संस्थेला तसे सन १९९८ मध्ये कळविले होते. त्यावर संस्थेने सांगितले की, आम्ही समाजकल्याणकारी कामे करीत आहोत व आम्हाला जी पूर्ण रक्कम मिळते ती आम्ही आयुर्वेद हॉस्पिटल व कॉलेजकरिता वापरतो. त्यानंतर पुन्हा सन २००२ मध्ये शासनाने एक ज्ञापन काढले त्यात असे नमूद करण्यात आले की, दिलेल्या जागेचे मूळ भाडे आयुर्वेद रुग्णालय व महाविद्यालय संकल्पित करून ठरविले होते. संस्था ती इमारत कार्यालयीन वापराकरिता देत आहे, त्यानुसार शासनाने असे कॅल्क्युलेशन केले की, टोटल बिल्टअप एरियाचा लँड कॉम्पोनंट पाहिला तर, ४१:४४ टक्के जागा कार्यालयीन वापराकरिता दिलेली आहे. त्या लँड कॉम्पोनंटचे भाडेही त्या वापराप्रमाणे रिवाईज केले पाहिजे. सदरहू भाडे सन १९८६ पासून आकारावे याकरिता शासनाने जिल्हाधिकाऱ्यांना अनुमती प्रदान केली होती. त्यानुसार या केसमध्ये कलेक्टरने या दोन्ही रकमा त्यांच्याकडून वसूल करावयाच्या आहेत. त्यातील एक म्हणजे इन्कमटॅक्स विभागाने त्यांना जे भाडे दिलेले आहे त्याबाबत शासनाने सन १९९७ मध्ये आदेश काढले आहेत की, त्याच्या ५० टक्के रक्कम त्यांनी शासनाकडे भरली पाहिजे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. तसेच ही ५० टक्के रक्कम सन १९८६ पासून घेणार असून त्या आदेशामध्ये सन १९८६ पासून असे नमूद केलेले आहे. दुसरे असे की, लिज रेंट रिवाईज करायचे कारण त्या जागेचा कार्यालयीन वापरही होत आहे. या दोन्ही गोष्टीकरिता एरिअर्स वसूल करावयाचे आहेत आणि यानुसार जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर वसुलीची कारवाई सुरू असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. शासनाने काढलेल्या ज्ञापनात असे नमूद केले होते की, भाड्यासाठीचे दर दर १० वर्षांनी रिवाईज करावेत. त्या आधारे ते रिवाईज करून आम्ही त्यांना ९,९३,३४,००० रुपयांच्या रिकव्हरीची नोटिस दिनांक ४.६.२०१६ रोजी दिलेली असल्याचा खुलासाही विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

आता याबाबतची सर्व कारवाई झालेली आहे काय? तसेच ज्यावेळेस करार झाला त्यावेळेस दर १० वर्षांनी दर रिवाईज करण्याचा अधिकार शासनाला राहील असे त्यामध्ये नमूद होते काय? अशी विचारणा समितीने केली असता दर १० वर्षांनी ते बदलावे अशाप्रकारची अट ज्ञापनात नमूद असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी विदित केले.

समितीचा ५० टक्क्यांबाबत काही आक्षेप नाही. तसेच ती संस्था कोणाची आहे याची माहितीही समितीला नाही ती खूप चांगली संस्था आहे. तेथे लोकांवर मोफत आयुर्वेदिक उपचार होतात. कॉलेजही चांगले आहे. ती संस्था योग्य प्रकारे काम करीत असून त्यापासून लोकांना खूप लाभही होत आहे. विभागाने त्यांच्याकडे ९ कोटी रुपयांची मागणी केलेली आहे याबाबत सामोपचाराने निर्णय करावा असे मत समितीने व्यक्त केले असता त्यांनी शासनाच्या निर्णयाप्रमाणे ५० टक्के पैसे भरलेले नाहीत. याबाबत त्यांनी शासनाकडे विनंती केली पाहिजे. ते लोक आयकर विभागाकडून सन १९८६ पासून जे भाडे वसूल करीत होते त्याच्या ५० टक्के रक्कम त्यांनी शासनाकडे भरावयाची होती. ती त्यांनी भरली नव्हती ती रक्कम गृहीत धरलेली आहे. तसेच, दिनांक ६ सप्टेंबर २००२ च्या शासनाच्या ज्ञापनात असे नमूद केलेले आहे की, दर १० वर्षांनी काल्पनिकरित्या लागलेल्या जमिनीचे मुल्यांकन करून त्यानुसार त्यांच्याकडून प्राईम लँडिंग रेटप्रमाणे भुईभाडे घ्यावयाचे आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली. तसेच भाडे कर्मशिअल रेटने घेतले जाणार आहे कारण त्यांनी ५ मजले हे आयकर विभागाला भाड्याने दिलेले आहेत असेही विदित केले.

संस्थेला भाडे मिळत आहे आणि संस्थेचे असे म्हणणे आहे की, त्या भाड्याच्या आधारावर जे पैसे मिळतात ते त्यांना हॉस्पिटलमध्ये सोईसुविधा उपलब्ध करून देण्यासाठी पाहिजे आहेत, असे विभागाच्या उत्तरामध्ये नमूद केलेले आहे. सबलिज केलेल्या जमिनीवर शेवटचा निर्णय करण्याचा अधिकार महापालिका आयुक्तांना आहे. अशा प्रकरणांमध्ये याबाबतचा अधिकार कोणत्या ऑथॉरिटीला आहे काय? शासनाला असा अधिकार असल्याचे सचिवांनी सांगितलेले आहे. परंतु, संबंधितांनी त्याबाबत विनंती केली पाहिजे असे विभागाचे म्हणणे असल्याचे समितीने अवगत केले असता हा बेसिकली संस्थेच्या विनंतीचा विषय आहे. संस्थेने तशाप्रकारची विनंती केली तरच शासन विचार करेल असे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

मुंबईत आयुर्वेदिक ट्रिटमेंट देणाऱ्या पोद्दार व ही दोनच हॉस्पिटल्स आहेत. ही संस्था फार उत्तम असून तेथे चांगली ट्रिटमेंटही दिली जाते. याबाबत काही मदत करता येत असल्यास करावी असे समितीने सुचित केले असता महालेखाकारांनी पूर्ण पैसे वसूल करावेत असे म्हटलेले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महालेखाकारांचे म्हणणे नियमानुकुल आहे समितीचे म्हणणे वस्तुस्थितीदर्शक आहे. आता याबाबतचा निर्णय शासनाने करावा असे समितीने विभागास सुचित केले.

२.९ ३.४. अतिक्रमणांविरुद्ध कारवाई करण्यात आलेले अपयश :

सदर मुद्याबाबतची अधिक माहिती समितीला देण्यात यावी असे समितीने सांगितले असता अतिक्रमणाविरुद्ध करण्यात आलेल्या कारवाईत अपयश अशाप्रकारे जनरल ऑब्झर्व्हेशन करून नंतर ३.४.१ व ३.४.२ असे दोन परिच्छेद त्यासोबत आहेत. परिच्छेद क्रमांक ३.४ मध्ये केवळ ऑप्रझर्व्हेशन असून त्यानंतर त्याचे विवक्षित उदाहरण ३.४.१ मध्ये दिलेले आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

परिच्छेद क्रमांक ३.४.१ मध्ये कुलाबा येथील जागेचा विषय आहे. परिच्छेद क्रमांक ३.४.२ मध्ये काही जागेचा वाद आहे असे समितीने नमूद केले असता परिच्छेद क्रमांक ३.४ मध्ये जनरल ऑब्झर्व्हेशन केलेले आहे की, अतिक्रमणाविरुद्ध कारवाई करण्यामध्ये जिल्हाधिकारी किंवा शासनाला अपयश आलेले आहे व त्याचे उदाहरण म्हणून त्यांनी ३.४.१ व ३.४.२ असे दोन परिच्छेद दिलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले. यावर समितीने अतिक्रमण होत असल्यास ते निष्कासित करणे, ते काढणे, त्याकरिता नोटिस देणे हे कोणाचे काम आहे, ते वॉर्ड ऑफिसरचे काम आहे काय? अशी विचारणा समितीने केली असता मुंबईमध्ये याकरिता अतिरिक्त जिल्हाधिकारी अतिक्रमण निर्मूलन अशाप्रकारचे एक वेगळे युनिट आहे. आम्ही आमच्या निवेदनात हे सादर केलेले आहे की, शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाच्या नियंत्रणाखाली ते युनिट काम करते.

विधानसभेत या विषयावर चर्चा झाली होती. त्यावेळेस असे सांगण्यात आले होते की, ज्या वॉर्ड ऑफिसरच्या वॉर्डमध्ये असे अतिक्रमण होईल त्याकरिता त्या वॉर्ड ऑफिसरला जबाबदार धरण्यात येईल. अशाप्रकारे काही वॉर्ड ऑफिसरवर कारवाया झाल्या आहेत काय? या समितीच्या प्रश्नाला वॉर्ड ऑफिसरचा म्युनिसिपल प्रॉपर्टीजशी संबंध असतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.१० परिच्छेद क्र. ३.४.१ किनाऱ्यालगतची जमीन भाडेपट्टीवर देणे :

उपरोक्त परिच्छेदाबाबत समितीचे काय म्हणणे आहे अशी विचारणा समितीने केली असता फोरशोअर लँडवर लगतच्या सोसायटीने अतिक्रमण केलेले आहे, त्यावर शासन परिणामकारक कारवाई करू शकले नाही, असे एजींनी या परिच्छेदामध्ये नमूद केलेले आहे. याबाबतची वस्तुस्थिती अशी आहे की, ही फोरशोअर लँड असून तिला इंडिपेंडंट असा वेगळा अक्सेस नाही. चुन्नीलालनगर को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटीने या जागेचा एरिया आपल्या ले-आऊटमध्ये दाखवून तो प्लान अप्रुव्ह करून घेतलेला आहे, हे बरोबर असून अशी परिस्थिती असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

परंतु हे अप्रुव्हल शासनाने नाही तर महानगरपालिकेने दिलेले आहे. त्यांनी बांधकाम झाल्यानंतर मागणी केली असल्याचे समितीने नमूद केले असता त्याचे लेआऊट अप्रुव्हल सन १९८२ मध्ये झालेले होते. त्यांनी सन १९८४ मध्ये मागणी केली होती. त्यांनी ग्राऊंडसाठी मागणी केली होती. म्हणजे बेसिकली त्यांचा लेआऊटचा भाग म्हणून होऊन जाईल. पर्पज जरी इमारतीचा नसला तरी त्याचा लेआऊटमध्ये समावेश झाला की, त्याचा एफएसआयमध्ये अंतर्भाव होतो. या प्रकरणामध्ये महसूल व वित्त या दोन्ही विभागांचे ही जागा त्यांना प्रदान करण्याबाबत मतैक्य होऊ शकले नाही. तत्कालीन मुख्य सचिवांच्या स्तरापर्यंत देखील हा विषय गेला आणि त्यांनी काही मुद्यांची माहिती विचारली. महानगरपालिकेत संबंधित विषयाची नस्ती न सापडल्यामुळे माहिती उपलब्ध होऊ शकली नाही. आता सर्व्हेयर्सला पाठवून जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत पुन्हा मोजणी करून घेतलेली आहे. सदर कामासाठी महानगरपालिकेतील संबंधित अधिकाऱ्यांना देखील पाठविण्यात आले होते. महानगरपालिकेतील आयुक्तांनी दिनांक ०२ जून रोजी अहवाल दिलेला आहे. सदर अहवालात संबंधित सोसायटीचा सुरुवातीचा मुळ आराखडा ३०८८.३७ चौ.मिटर एवढा होता. मात्र १९८२ मध्ये त्यांनी ३५९१.६४ चौ. मिटरचा आराखडा दिला होता. सोसायटीने जवळपास ५६४ मिटर जागा वाढवून घेतलेली आहे. प्रत्यक्षात लेआऊट मंजुर करताना ती Foreshore land मध्ये गेलेली आहे, असे स्पष्ट होत आहे. आता ती जागा द्यावी किंवा मंजुर आराखडा रिव्हाईज करून ती जागा

काढून घ्यावी आणि ते अनधिकृत बांधकाम समजण्यात यावे, असा मुद्दा आहे. याबाबत निर्णय घेण्यापूर्वी मी स्वत: माहिती घेतलेली आहे. हा एरिया इंडिपेंडेटली युजेबल आहे की नाही, याबाबत मी स्वत: माहिती घेतलेली आहे. तसेच तो वेगळ्या पद्धतीने वापरता येईल किंवा कसे याबाबत देखील माहिती घेतलेली आहे. त्या ठिकाणी बांधकाम करणे शक्य आहे काय, वगैरे माहिती घेतलेली आहे. यामध्ये वेगळा एक्सेस नाही अशी वस्तुस्थिती आहे. तसेच आता तो सीआरझेडमध्ये आलेला आहे. १९८२ मध्ये सीआरझेड नव्हता. १९९१ मध्ये सीआरझेडचे नोटिफिकेशन लागू झाले होते. सद्य:स्थितीत सीआरझेड आहे. शासनाने त्यामधून काढून घेतले तर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करता येणार नाही. त्यामुळे या प्रकरणात वित्त विभागाला पुन्हा विनंती करावी असे विभागाचे मत आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

महसूल विभागाकडून वित्त विभागाला कोणती विनंती केली जाणार आहे? त्यावर कन्सेप्शन आहे. एफएसआय वापरलेला आहे. सचिवांनी आताच माहिती दिलेली आहे. एक्सेस नसेल तर कायदा आहे. कोणतीही लॅण्ड ही लॅण्ड लॉक राहणार नाही. खाजगी मालकाची लॅण्ड ही लॅण्ड लॉक राहू शकणार नाही. सरकारी किंवा खाजगी जमीन असेल तर त्याला " Right of way " मिळाला पाहिजे यासंदर्भात माननीय कोर्टाने निर्देश दिलेले आहेत. Sea Shore वर Foreshore land आहे. एफएसआय त्यांनी वापरलेला आहे. आता जर आपण लॅण्ड लॉक आहे, एक्सेस नाही, सीआरझेडमध्ये असल्यामुळे असे म्हटले जात असेल तर सीआरझेडमध्ये अनेक जमिनी आहेत. परिणामी आता त्या ठिकाणी कोणताही विकास करता येणार नाही. असे स्टेटमेंट लोकांसाठी पब्लिश झाले तर सर्वचजण अतिक्रमण करणार आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले असता हा विषय पूर्वी माननीय मुख्य सचिवांपर्यंत चर्चेसाठी गेला होता. यामध्ये महसूल विभागाने जागा द्यावी असा प्रस्ताव दिला होता. आता तर वित्त विभागाने ती जागा देऊ नये असा प्रस्ताव दिला असल्यामुळे सदरहू विषय माननीय मुख्य सचिवांपर्यंत चर्चेसाठी गेलेला होता. आता पुन्हा सदरहू विषय माननीय मुख्य सचिवांपर्यंत चर्चेसाठी जावा अशी विभागाकडून विनंती केलेली आहे. माननीय मुख्य सचिवांच्या स्तरावर ज्यावेळी चर्चा केली जाईल त्यावेळी नगरविकास आणि वित्त विभागाला देखील चर्चेकरिता बोलाविले जाणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

या विषयाच्या संदर्भात निर्णय घेतला जाणार आहे. ५०० मिटरची जमीन खूप मौल्यवान आहे मुंबईत या जमिनीला अधिक भाव आहे. ऑलरेडी त्यावर बांधकाम झालेले आहे. तथापि, बांधकाम झालेले असेल तरी हरकत नाही. त्यांना भूतलक्षी प्रभावाने दिली जाणार असेल तर ती जमीन फुकट दिली जाईल असे होणार आहे. सेटलमेंट झालेले असले तरी समितीचे करन्ट रेटप्रमाणे आवश्यक असेल तर आणि आयुर्वेदिक महाविद्यालयाची केस सेटल केलेली आहे असे मत असायला हवे. त्यांनी शासनाचा महसूल बुडविलेला आहे. त्यांना पॅनलाईज आणि इंटरेस्ट लावले पाहिजे. आपण त्यांना इंटरेस्ट आकारु शकणार नाही. कारण करन्ट डेटप्रमाणे पैसे मागण्याची शक्यता आहे. भविष्यात सेटलमेंट होऊ शकते. भूतलक्षी प्रभावाने त्यांनी शासनाला अमुक वर्षे कळविले नाही आणि जमिनीचा एफएसआय वापरलेला असेल तर त्यांना हेवी पॅनलाईज केले पाहिजे. सिटीमध्ये कॅलक्युलेशन करताना रेडी रेकनरचा तो भाव नाही. मार्केट व्हॅल्यूमध्ये ज्या एफएसआयचे रेट असतील त्याप्रमाणे त्यांच्याकडून पैसे वसूल केले पाहिजेत. सन १९८२ मध्ये ऑलरेडी बांधकाम झालेले आहे आणि सद्य:स्थितीत लोकांचे त्या ठिकाणी वास्तव्य आहे. आज सेटलमेंट केले जाणार असेल तर आजचा जो रेट असेल तशी त्यांना ऑफर देण्याची आवश्यकता आहे. नसेल तर जेव्हा ते सेटलमेंट करण्यासाठी येतील तेव्हा त्यांच्याकडून पैसे वसूल करण्याची आवश्यकता असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता या विषयाबद्दल पूर्वी महसूल आणि वित्त विभागांमध्ये मतभेद असल्यामुळे माननीय मुख्य सचिवांपर्यंत सदरहू विषय चर्चेला गेला होता. महानगरपालिकेकडून प्राप्त झालेल्या माहितीच्या अनुषंगाने विभागांनी पुन्हा माननीय मुख्य सचिवांना सदरहू विषयाच्या अनुषंगाने बैठक घेण्याबाबत विनंती केलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

समितीने अहवालात अशाप्रकारची शिफारस करणे आवश्यक असल्याचे मत समिती सदस्यांनी यावेळी व्यक्त केले असता आजच्या तारखेस त्यांना ती जागा द्यावी असा निर्णय घेतलेला असल्याचे विभागीय सचिवांनी स्पष्ट केले.

पैसे घेणे हा एक पर्याय दिसून येत आहे. मात्र दुसरा कोणताही पर्याय यामध्ये दिसून येत नाही. जर Foreshore जमीन सीआरझेडमध्ये येत असेल आणि आजही व्हेकंट असेल, एफएसआय वापरलेला असेल तर एफएसआयच्या कॅलक्युलेशनप्रमाणे संबंधित सोसायटीकडून पैसे घेतले पाहिजेत. तसेच ती जागा ताब्यात घेतली पाहिजे. ती जागा सीआरझेडमध्ये असेल आणि ती कोणत्याही कामाला येत नसेल, चारही बाजूने लॅण्ड लॉक असेल तर आपण " Right of Way " घेऊ शकतो. कोणालाही कामाला येत नसेल असे मत समिती या ठिकाणी व्यक्त करू शकत नाही. सद्य:स्थितीत किंवा भविष्यात मुंबई शहरासाठी सीआरझेडमधील कायदे शिथिल होऊ शकतात. मुंबई ही समुद्रकिनाऱ्यावरील आणि डोंगरावरील स्ट्रीप्स आहे. भविष्यात सीआरझेडमधील कायदे शिथिल झाले तर त्याचा फायदा काय? तो प्लॉट ५०० मिटर एवढा मोठा असल्याचे समितीने नमूद केले असता शासनाने सद्य:स्थितीत ती जागा द्यावी असा निर्णय घेतलेला नाही. परंतु, ज्या स्टेजला हे प्रकरण थांबले आहे, त्या स्टेजला पुन्हा जाऊन चर्चा करण्याची आवश्यकता आहे. माननीय मुख्य सचिवांना वित्त विभाग, नगरविकास, पर्यावरण आणि महसूल विभागांबरोबर एकत्रित बैठक घेण्याबाबत विनंती केलेली आहे. सदर बैठकीत नियमानुसार निर्णय घेतला जाणार आहे. तसेच सन्माननीय सदस्यांनी आता जे मुद्दे उपस्थित केले आहेत, त्याबाबत देखील चर्चा केली जाणार आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.११ परिच्छेद क्र. ३.४.२ मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान :

सदरहू विषय देखील अतिक्रमणाशी निगडित आहे. सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने सचिवांनी योग्य तो खुलासा सादर करावा असे समितीने सांगितले असता महालेखाकारांनी यामध्ये दोन मुद्दे आहेत. एजींच्या पहिल्या मुद्यात जेवढी जागा लीजवर दिलेली आहे, त्यापेक्षा अधिक जागा बॉम्बे जिमखान्याच्या ताब्यात आहे.

दुसऱ्या मुद्यात भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला आहे. सद्यःस्थितीत जागा अजून त्यांच्याकडे ठेवलेली असून, ती ताब्यात घेतलेली नाही, असे महालेखाकारांचे दोन मुद्दे असून पहिल्या मुद्याबाबत अशी माहिती आहे की, त्यांच्या ताब्यात किती जागा आहे, याबाबत जिल्हाधिकारी यांनी सर्व्हेयर्स पाठवून मोजणी करून घेतलेली आहे. त्यांच्याकडे शासनाने लीज दिली होती त्याचा एरिया ३०९७७.८३ दिला होता. प्रत्यक्षात २८९२८ एवढी जागा त्यांच्या ताब्यात दिलेली आहे. एजींनी त्यांच्या ताब्यात जास्त जागा दिलेली असून, ते फॅक्चुअली बरोबर नाही. हे आम्ही समितीच्या रेकॉर्डवर घेत आहोत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

भाडेपट्टा करार हा ३०९७७.८३ चौ. मिटरवर केलेला आहे. त्याचे क्षेत्रफळ हे सर्व्हेक्रमांकानुसार म्हणजे ७३० आणि १/७३० प्रमाणे घेतलेले आहे. रेकॉर्डवर ३०९७७.८३ चौ.मिटर एवढा एरिया आहे. त्यांच्या ताब्यात २८९२८ चौ.मी. एवढी जागा दिलेली आहे. म्हणजे २०५० चौ. मिटरचा फरक आहे ही जागा कोठे आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता यासंदर्भात एक नकाशा आहे. यामध्ये १/७३० मध्ये फरक पडलेला आहे असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

१/७३० मध्ये १९७२५ एवढा लीज आहे. ७३० ची परिस्थिती काय आहे? याबाबत विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, प्रत्यक्षात जागेवर कमी लीज भरली जात आहे. ७३० चा एरिया जसाच्या तसा आहे त्या ठिकाणी कोणतीही अडचण नाही. तसेच जिमखान्यांना काही वर्षापूर्वी जागा दिली होती जिमखान्यास दिलेल्या जागेची रिन्युअल पॉलिसी तयार केली जात असून शासनाने जिमखान्यांना दिलेल्या लीजचे रिन्युअलचे धोरण तयार केले जात आहे. धोरणानुसार रिन्युअलबाबत पुढील कार्यवाही केली जाणार आहे.

१/७३० हा सर्व्हे क्रमांक आहे त्याचा लीज रेट दिनांक २० मार्च १९४१ रोजी निश्चित झालेला आहे त्यापैकी जागा कमी भरली जात आहे. बॉम्बे जिमखान्याने २० मार्च १९४१ पासून जिथपर्यंत लीज भरलेली असेल तिथपर्यंत त्यांनी ॲडिशनल जागेसाठी लीज भरलेला आहे. त्यांनी आमच्या ताब्यात जागा नाही आणि लीज जास्त भरला जात आहे, सांगितल्यानंतर विभागाकडून त्यांना परतावा दिला जाईल काय? त्यांनी जागा किंवा परतावा मागितला तर विभागाकडून कोणती कार्यवाही केली जाणार आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता लीजचा नकाशा आणि सर्व्हे नंबरचा नकाशामध्ये तफावत होती. सद्यःस्थितीत लीज रिन्युव्हलसाठी येईल त्यावेळीच्या धोरणानुसार निर्णय घेतला जाणार असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

सन १९४१ पासून ज्या तारखेपर्यंत लीज भरलेली असेल त्या लीजचा परतावा किंवा त्यांना जागा द्यावी लागणार आहे. त्यांनी दोन हजार मिटरपर्यंत लीज भरलेला असून त्यांनी १० टक्के लीज अमाऊंट जास्त भरलेली आहे. तसेच लीज केव्हा पर्यंतची आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता अशी काही मागणी आलेली नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

त्यांनी परताव्याची मागणी केली तर शासनाकडून त्यांना परतावा किंवा जागा दिली जाणार आहे काय? या समितीच्या प्रश्नाला मुंबई जिमखाना दरवर्षी ५३४५ रुपये आणि २३५९ रुपये भरत असल्यामुळे त्यांनी परतावा मागितलेला नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. तसेच प्रत्येक वर्षाकरिता एका सर्व्हे नंबरची ५३४५ रुपये आणि दुसऱ्या सर्व्हे नंबरची २३५९ रुपये लीज अमाऊंट असल्याचेही अवगत केले.

एका सर्व्हे नंबरची ५३४५ रुपये आणि २३५९ रुपये दुसऱ्या सर्व्हेनंबरची लीज अमाऊंट ही त्या काळात बरोबर होती. मुंबई शहरात मध्यम, निम्न मध्यमवर्गीय आणि म्हाडाच्या वसाहतीमध्ये राहणाऱ्या लोकांना सदनिका दिली जात असताना रेडीरेकनरच्या दराप्रमाणे रेट आकारला जातो त्यामुळे लॅण्ड कॉस्ट वाढते. काही जिमखान्यांकडून २५ लाख रुपयांपर्यंत मेंबरशिप घेतली जाते. फुकटच्या लीज अमाऊंटमध्ये असे प्रकार चालत असतील तर त्यासाठी रेडीरेकनरच्या दराप्रमाणे शासनाकडून नव्याने धोरण आखले जाईल काय? बॉम्बे जिमखान्यामध्ये प्रती दिवस एक कार्यक्रम आयोजित करावयाचा म्हटला तर त्यासाठी साडेतीन ते चार लाख रुपये घेतले जातात ही बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणली असता समितीने जो मुद्दा उपस्थित केलेला आहे, तो मुद्दा शासनापुढे चर्चेकरिता आला होता. जिमखान्यांना दिलेल्या जागेसंदर्भात नूतनीकरणाचे धोरण काय असावे असा मुद्दा शासनापुढे चर्चेकरिता आलेला आहे. मुंबई शहरात रहिवाशी लीजकरिता दिनांक १२ डिसेंबर २०१२ रोजी शासनाने धोरण जाहीर केले होते आणि ते सर्वांना माहीतच असावे. जिमखान्याच्या संदर्भात अंतिम धोरण केले जात आहे. सर्व जिमखाने सारखे नाहीत. काही जिमखाने बॉम्बे जिमखान्यासारखे आहेत. तसेच ग्रॅन्ट जिमखाना, ईस्लाम जिमखाना असे देखील जिमखाने आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

उपरोक्त जिमखाने आपली जागा लग्नासाठी भाड्याने देत असतात. अशी परिस्थितीत सर्वच जिमखान्याची असून, ती वस्तुस्थिती आहे. मरिन ड्राईव्ह जिमखान्याची परिस्थिती देखील अशीच असल्याचे समितीने नमूद केले असता सर्व जिमखान्याची आर्थिक परिस्थिती आणि मेंबरशिप बेसचा प्रोफाईल सारखा नसतो. बॉम्बे जिमखान्याचा बेस ज्या प्रकारे आहे तशाच प्रकारचा मेंबरशिपचा प्रोफाईल असतो अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

What is our concern about their Membership fees and other things? शासनाचा त्यांच्याशी कोणता सबंध आहे? तसेच विभागाची मानसिकता झाली तर पॉलिसीमध्ये तसे रिफ्लेक्ट होणार आहे. आपली मानसिकता अशी असणार आहे की, त्यांची आर्थिक परिस्थिती आणि जुनी असलेली मेंबरशिप मॅच होत नाही किंवा आजच्या खर्चाप्रमाणे ते मॅच होत नाही, म्हणून त्यांना देण्यात येत असेल तर ती रिफ्लेक्ट कशी होणार असा समितीचा प्रश्न असल्याचे समितीने नमूद केले असता सर्वच जिमखान्यांना आरआर किंमतीप्रमाणे अमुक टक्के द्यावे लागणार आहे. जिमखान्याच्या साईजप्रमाणे आपण त्यामध्ये काही फरक करू शकतो वगैरे मुद्दे शासन स्तरावरुन तपासले जाणार आहे. एकाच प्रकारचा फ्लॅट रेट आकारला तर काही लोकांवर अन्याय होऊ शकतो. अशा प्रकारची पॉलिसी तयार करण्याकरिता सर्व फॅक्टर्स विचारात घेऊन धोरण तयार केले जाणार आहे. यानंतर शासनाची मान्यता घेतली जाणार असल्याचे तसेच पोलिसी तयार करण्यासाठी अंदाजित ६ महिन्यांचा कालावधी लागणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

जिमखान्याकडे २००० स्क्वे. मिटर एवढी कमी जागा ताब्यात आहे. याबद्दल विभागाचे कोणते धोरण आहे? अशी पृच्छा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांनी सांगितल्यानुसार दोन सीएस नंबर आहेत. ७३० आणि ७३० (१) असे सीएस नंबर आहे. महानगरपालिकेच्या हद्दीतून तो रस्ता दुसऱ्या बाजूला जातो. लीजच्या नकाशाप्रमाणे आपण गेलो तर तो रस्तासुद्धा याच जागेतून जातो असे होईल. परंतु, तशी त्यांची वहिवाट कधीच नव्हती आणि त्यांची तशी वहिवाट नाही. लीजच्या नकाशामध्ये रस्त्याच्या पलीकडचा भाग जरी दाखविलेला असला तरी तो त्यांना देता येणार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.१२ ३.५ " भाडेपट्टी वसुली न होणे " :

३.५.१. स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान :

उपरोक्त परिच्छेदाच्या अनुषंगाने समितीला अधिक माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता विभागाच्या स्पष्टीकरणाद्वारे आम्ही समितीला सादर केले आहे की, शासनाने सन १९८३ मध्ये वरळीमध्ये १६७४ चौ.मी. जागा स्पोर्ट्स फिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला दिली होती. यामध्ये महालेखाकारांचा मुख्य मुद्दा असा आहे की, प्रत्यक्ष मोजणीत हे क्षेत्र १७१६.८५ चौ. मी. भरले याचा अर्थ जवळपास ४२.८५ चौ.मी. जागा अधिकची सापडली. भाडेपट्टी आदेशामध्ये नमूद केल्यापेक्षा हे जास्त असल्याने त्याबाबत कारवाई होणे आवश्यक आहे. महालेखाकारांचा दुसरा मुद्दा असा आहे की, सोसायटीने त्यांना दिलेल्या जागेच्या मागे असलेली काही शासकीय जमीन देखील वापरलेली आहे, त्याबाबतचे अंतिम आदेश झालेले नाहीत. महालेखाकारांचा तिसरा मुद्दा असा आहे की, वसुलीबद्दल अजून कोणतीही कारवाई झालेली नाही. महालेखाकारांचा चौथा मुद्दा असा आहे की, त्यांनी काही प्रमाणात जो वाणिज्यिक वापर केलेला आहे, त्याचेही भाडे आकारण्याची कारवाई अजून झालेली नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मंजूर नसताना त्यांनी चटई क्षेत्रफळाचाही वापर केलेला आहे, याबाबत माहिती द्यावी असे समितीने विदित केले असता महालेखाकारांचा पहिला मुद्दा असा आहे की, ४२.८५ चौ.मी. जागा वाढीव आहे. ही खरी परिस्थिती आहे की, जेव्हा जागेची मोजणी झाली तेव्हा प्रत्यक्षात १६७४ चौ.मी. जागेऐवजी १७१६.८५ चौ. मी. जागा आढळलेली असून ४२.८५ चौ.मी. जागा अधिकची आहे. हे देखील खरे आहे की, शासनाने दिनांक १९.०४.१९८५ च्या पत्रान्वये त्यांना ९ ए या भूखंडाच्या पाठीमागे असलेले ८७.८४ चौ.मी. इतके क्षेत्र देण्याबाबत तत्वतः मान्यता दिलेली होती. अशाप्रकारे याला ३१ वर्षांपूर्वी इन प्रिन्सिपल अप्रुव्हल दिले होते. त्या पत्रामध्ये असे नमूद केले होते की, याबद्दलचे अंतिम आदेश यथावकाश काढण्यात येतील. त्या अनुषंगाने अजून अंतिम आदेश काढण्याची कारवाई व्हायची आहे. शासनाने ९ ए या भूखंडाचे किती क्षेत्र आहे व पाठीमागचा एरिया एक्झॅक्ट किती आहे याची मोजणी करून त्याबाबतचा एक अहवाल जिल्हाधिकाऱ्यांकडून मागितलेला होता. माझ्या माहितीनुसार जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक १६ मे रोजी याची एक साईट व्हिजीट केलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सदर परिच्छेद सप्टेंबर, २०१२ मधील आहे. यापूर्वीची ४ वर्षे याबाबत कोणती कारवाई केली? महालेखाकारांनी परिच्छेद सप्टेंबर, २०१२ मध्ये काढल्यानंतरही विभाग काही कार्यवाही केली नाही असे समितीने नमूद केले असता सन १९८५ पासून ही बाब प्रलंबित असून सन १९८५ मध्ये तत्वतः ही जागा दिली होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच त्यांनी त्या जागेवर कब्जा केला चटईक्षेत्रही वापरले आणि आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी साईट व्हिजीट केलेली असून ते त्यांचा अहवाल विभागाकडे देणार आहेत. १५ दिवसांत जिल्हाधिकारी यांचेकडून अहवाल महसूल विभागाकडे येऊ शकेल. त्या अनुषंगाने ताबडतोब या दोन्ही गोष्टींबाबत म्हणजे वाढीव ४२.८५ चौ.मी. जागा तसेच, पाठीमागे असलेली ८७.८४ चौ.मी. जागा याबाबतचे सुधारित आदेश निर्गमित करू असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

सन १९८५ पासूनचे जे रेट आहेत त्याबाबत काय म्हणणे आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांनी ऑलरेडी नोटिस दिलेली आहे. तसेच त्यांनी पंजाब नॅशनल बँकेला कर्मशिअल वापराकरिता एक जागा दिलेली आहे त्यापोटी देखील त्यांनी पैशांची आकारणी केलेली आहे. शासनाच्या त्याबद्दलच्या पॉलिसीच्या अनुषंगाने जागेचा अधिक लाभप्रद वापर होत असेल तर त्या लाभप्रद वापरापोटी जे वाढीव भाडे आकारावयाचे आहे, ते आकारण्यासंबंधीची कारवाई केलेली आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी कारवाई करणे अपेक्षित होते हा मुद्दा महालेखाकारांनी काढला

होता. शासनाकडे संदर्भ करण्याची आवश्यकता नव्हती असे महालेखाकारांच्या अहवालात नमूद केलेले आहे आणि ते योग्य आहे. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी आता त्यांना २.०५ कोटी रुपयांची डिमांड नोटिस दिलेली आहे त्या अनुषंगाने त्यांनी वसुलीची प्रक्रिया हाती घेतलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

४२.८५ चौ.मी. अतिरिक्त जागा परत मिळविण्याचा प्रश्न आता काही निर्माण होणार नाही असे समितीला वाटते. एखाद्याचा प्लॉटचा एरिया अशाप्रकारे वाढला असेल तर एखाद्याचा घटला असेल. जागा काही नवीन रिक्रिएशन करून तयार केली अशातला भाग नाही. त्यामुळे ज्याचा हिस्सा कमी झाला तोही शासनाचा भूखंड आहे काय हे देखील तपासून पाहण्याची आवश्यकता आहे. दुसरे म्हणजे विभागाने दिलेल्या ज्ञापनात 'बी' मध्ये असे नमूद केले आहे की, 'एप्रिल, १९८५ मध्ये भूखंडाचा अतिरिक्त एफएसआय निर्माण करण्यासाठी शासनाने तत्वतः मान्यता दिली होती. परंतु, इन प्रिन्सिपल मान्यता देण्याचा अर्थ असा होतो का की, त्याला आपण चटई क्षेत्र निर्देशांक विकून टाकले किंवा मोबदला घेतल्याशिवाय दिले? महापालिकेने हा प्लान कशा पद्धतीने सँक्शन केला? शासनाच्या मालकीचा भूखंड असताना त्यांनी त्याला लगत असलेली जागा जोडून घेतली व प्लान सबमिट केला असेल तरी महापालिकेने हे त्यावेळी विचारले पाहिजे होते की, ही जागा तुमच्या मालकीची नाही, याची एनओसी कोठे आहे, हा प्लान कसा सबमिट करीत आहात? याचा अर्थ कोणीतरी वजनदार लोक त्या सोसायटीचे मेंबर असतील. सदर संस्थेच्या सदस्यांची यादी विभागाने समितीस सादर केली आहे . **(विवरण क्र.१)** महापालिकेला शासनाने नोटिस पाठविण्याची आवश्यकता आहे. जे कोणी रिटायर झाले असतील ते होऊ द्या परंतु, महापालिकेला विभागाने सांगितले पाहिजे की, महापालिकेने याची चौकशी करण्याची आवश्यकता आहे. याबाबत काही रेकॉर्डवर असेल तर सांगावे. महापालिकेने परवानगी दिली असेल तर तसे सांगावे किंवा तुम्ही महापालिकेला येथे बांधकाम करण्यास हरकत नाही अशी एनओसी दिली आहे का, असल्यास तो अधिकारी आणखी अडचणीत येईल. त्यांनी तेथे कन्स्ट्रक्शनची परमिशन दिली असल्यास पैसे वसूल केल्याशिवाय ती कशाला दिली? याबाबतची वस्तुस्थिती त्यांनी सांगितली पाहिजे असे मतही समितीने व्यक्त केले. तसेच ज्ञापनातील 'सी' मध्ये सन १९८९ मध्ये शासनाला ३ लाख २ हजार इतक्या अधिमूल्याचे प्रदान करण्याच्या अटीवर एका सदस्याने शासनाच्या परवानगीने दुसऱ्या सदस्याला सदनिकेच्या भाडेपट्टयाचे हक्क विकले, असे नमूद केले आहे. भाडेपट्टा विकण्याचा अधिकार अधिमूल्य देऊन मिळणार असेल तर ही गोष्ट १९८९ ची आहे. आज सन २०१६ आहे. सन १९८९ मधील गोष्ट सन २०१२ मध्ये महालेखाकारांनी आपल्या लक्षात आणून दिली. त्यानंतर आजपर्यंत किती लोकांनी भाडेपट्टयाचे हक्क दुसऱ्या सदनिकाधारकांना विकले आहेत त्याची माहिती शासनाकडे आहे का किंवा जागा वगैरे विकल्या गेल्या नाहीत, हा एकच प्रकार आहे की, ज्याचे अधिमूल्य आपल्याला वसूल करण्याचे बाकी आहे असे शासन रेकॉर्डवर सांगणार आहे काय? समितीची माहिती अशी आहे की, यामध्ये बऱ्याचशा लोकांनी आपले अधिकार विकून दुसऱ्यांना ट्रान्सफर केले आहेत. ओरिजनल ॲलॉटी व आज ऑक्युपायर कोण आहेत याची माहिती शासनाने सादर करण्याची आवश्यकता आहे. तसेच, कर्मशिअल युज केल्याबद्दल २ कोटी रुपयांची मागणी आपण केली आहे ती रेट्रोस्पेक्टिव्ह इफेक्टने, तसेच बाजारमूल्याप्रमाणे केली आहे का? महापालिकेचासुद्धा प्रॉपर्टी टॅक्सच्या संदर्भात कायदा आहे. शासनाच्या अधिमूल्याचा मुद्दा तर आहेच शिवाय महापालिकेला ते मिळते की नाही हे पाहण्याची जबाबदारी शासनाची आहे कारण शासनाने दिलेल्या भूखंडावर इमारत उभी झाली आहे. त्यामुळे महापालिकेला सोसायटीने कळविलेले आहे की नाही? या सर्व मुद्यांची माहिती समितीपुढे द्यावी, असे समितीने सुचित केले असता शासनाने ज्यावेळेस या प्रकरणामध्ये सदनिका हस्तांतरण करण्याकरिता परवानगी दिली होती, त्यावेळी शासनाची या संदर्भातील पॉलिसी ठरलेली नव्हती. या सदनिकेच्या पाठीमागे जी नोशनल लँड आहे तिचे ट्रान्सफर होत आहे असे समजून त्यांनी त्या प्रकरणात त्याचे अधिमूल्य आकारण्याचे आदेश दिले. त्याची वसुली करण्याची प्रक्रिया अद्याप पूर्ण झालेली नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्याचीही नोटिस दिलेली आहे असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले. तसेच अशा प्रकारच्या सदनिकांच्या हस्तांतरणासंबंधीची विचारलेली सद्यःस्थिती अशी आहे की, शासनाने दिनांक २५.५.२००७ रोजी एक कॉम्प्रहेन्सिव्ह जी.आर. काढला. त्या जी.आर. मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना जमीन देण्याबाबतचे धोरण जाहीर केले होते. त्यामध्ये त्यांनी जोडपत्र 'क' मध्ये अशा प्रकारची स्पष्ट तरतूद केली की, किती वर्षांनंतर आपली सदनिका हस्तांतर केली तर किती हस्तांतरण शुल्क भरावे लागणार आहे. या पॉलिसी प्रमाणे अशाप्रकारच्या प्रत्येक हस्तांतरणाकरिता जिल्हाधिकाऱ्यांची एनओसी घ्यावी लागते. त्यावेळी जिल्हाधिकारी ही रक्कम भरुन घेतात अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

सन २००७ च्या अगोदरच्या केसेसबाबत काय केले जाते? या समितीच्या प्रश्नाला अशा केसमध्ये त्यांनी विभागाकडे त्यांनी एक परमिशन घेतली होती. तथापि, त्यांनी पेमेंट केलेले नाही. विभागाकडून आधी परवानगी देण्यात येते व नंतर कलेक्टरला सांगण्यात येते की, तुम्ही यांच्याकडून ती वसूल करून घ्या. ती वसुलीची प्रक्रिया या प्रकरणात अद्याप व्हायची असून कलेक्टरने त्यांना नोटिस दिलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अगोदर मंत्रालयाकडून परवानगी घ्यायची व वसुलीचे काम जिल्हाधिकाऱ्यांकडे द्यायचे असे केले तर हे काम होणारच नाही असे मत समितीने व्यक्त केले असता या प्रकरणात असे होते की, त्यावेळी पॉलिसी नसल्यामुळे हे प्रकरण शासनापर्यंत आले. दिनांक २५ मे, २००७ रोजीच्या शासननिर्णयान्वये याबाबतची पॉलिसी तयार करण्यात आली. आता या प्रकरणात जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर या पॉलिसीच्या अनुषंगाने हस्तांतरण शुल्क भरुन घेऊन त्यांच्या स्तरावर प्रक्रिया होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन १९८९ मधील हे प्रकरण असून सन १९८९ मध्ये विभागाने शुल्क आकारण्यास परवानगी दिली. आदेश झाल्यावरसुद्धा हे लोक क्रिकेटपटू आहेत म्हणून त्यांच्याकडून ते घेण्यात विभागाची हलगर्जी झाली नाही काय, विभागाने जेव्हा त्यांना परवानगी दिली तेव्हा पैसेही वसूल केले पाहिजे होते असे मत समितीने व्यक्त केले असता समितीच्या म्हणण्याशी विभाग सहमत असून यामध्ये प्रदीर्घ कालावधी होऊन गेलेला आहे आणि अजूनही वसुलीची कारवाई झालेली नाही. मात्र आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटिस दिलेली आहे आणि आता त्या वसुलीकरिता जे कायदेशीर मार्ग आहेत त्यांचा अवलंब करून वसुली केली जाणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

संस्था कोर्टात जाईल व आणखी २० वर्ष जातील. विभागाच्या ॲग्रिमेंटमध्ये याचा उल्लेख असेल, ज्यांनी असा भरणा केला नाही, त्यांच्याविरुद्ध काय कारवाई करणार? त्यांना लँड रिकामी करावी यासाठी नोटीस काढली पाहिजे असे काही तरी केले तरच ते थांबतील असे समितीने सुचित केले असता जो महाराष्ट्र लँड रेव्हेन्यु कोड आहे त्यानुसार शासनाची देय रक्कम एखाद्या माणसाने भरली नाही तर त्याची मालमत्ता जप्त करण्यापर्यंतचे अधिकार असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

परंतु, या प्रकरणाला इतकी वर्षे होऊनही अद्यापपर्यंत कोणतीही कारवाई केलेली दिसत नसून या संदर्भात कारवाई करावी, कारवाई करण्यात येईल असेच सांगण्यात येत आहे. पाठीमागची लँड आपल्यालाच मिळेल या गृहितावर त्यांनी बांधकामही केले, त्यावर काय ॲक्शन घेतली जाणार आहे? तसेच सद्यःस्थितीत त्या जमिनीचा ७/१२ ही शासनाच्या नावावर आहे का? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाने सन १९८५ मध्ये त्यांना तत्वतः मान्यता दिली होती. ही जागा शासनाची आहे आणि ही जी सहकारी संस्था आहे तिची भाडेकरु म्हणून नोंद होते, लेसी म्हणून नोंद होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

Until and unless the land is being allotted to them, they cannot be considered as lessee. तत्वतः मान्यता दिली तरी बाकीचा अहवाल जोपर्यंत मान्य होत नाही, ॲग्रिमेंट होत नाही तोपर्यंत लेसी होऊ शकत नाही असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता जोपर्यंत शासनाचे भाडेपट्टा मंजुरीचे आदेश होत नाहीत तोपर्यंत पाठीमागच्या जागेचे क्षेत्रफळ लेसीच्या नावावर येणार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ते भाडेकरु असतील तर त्यांना रेंट ॲक्ट लागू होतो. भाडेकरुंना भाडेपट्टी विकण्याचा अधिकार रेंट ॲक्टमध्ये कोठे नमूद केला आहे ते सांगावे. त्यांना शासनाने काही विशेष सवलत दिली होती काय? ते भाडेकरु असतील तर त्यांना १०० टक्के रेंट ॲक्ट लागू होतो. त्यांना कोणतेही एक्झम्प्शन मिळू शकत नाही. शासनाने दिले तरी ते मिळू शकत नाही. शासन लँड लॉर्ड असेल व ते भाडेकरु असतील तर रेंट ॲक्ट लागू होतो. रेंट ॲक्ट लागू असताना त्यांना भाडेपट्टयाचा हक्क दुसऱ्यांना विकण्याचा अधिकार आहे का, मग संस्थेनी तो कसा काय वापरला? अशी विचारणा समितीने केली असता संस्थेला १६७४ चौ.मी. हा मूळ एरिया देण्याचा निर्णय दिनांक ५ जानेवारी १९८३ रोजी घेतला होता. आज प्रॉपर्टी कार्ड पाहिले तर त्यामध्ये १६७४ चौ.मी. ची नोंद आहे. तसेच, लेसी म्हणून स्पोर्टस् फिल्ड को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड यांचा उल्लेख आहे. प्रत्यक्ष मोजणीअंती ४२.८५ चौ.मी. एवढे क्षेत्र वाढले त्याच बरोबर या सोसायटीला १६७४ चौ.मी. क्षेत्र दिलेले आहे, त्याकरिता ती संस्था एवढे भाडे देत आहे. पाठीमागची जी जमीन आहे ती शासनाने त्यांना तत्वतः देण्याचे मान्य केले होते, ती अजून पर्यंत देण्याचे अंतिम आदेश झालेले नाहीत. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांच्याकडून विभागाने अहवाल मागविला होता. सन्माननीय सदस्यांनी असे सांगितले होते की, वाढीव जागेसह या संपूर्ण जागेची पाहणी करावी. ही जागा कशी निर्माण झाली याची संपूर्ण शहानिशा करून जिल्हाधिकाऱ्यांनी आपला अहवाल द्यायचा होता. या केसमध्ये यापूर्वी हा अहवाल विभागाकडे प्राप्त झालेला नव्हता. विभागाने जिल्हाधिकाऱ्यांना अहवाल द्या त्या अनुषंगाने त्यांनी आता पाहणी केलेली आहे आणि पाहणी करून १५ दिवसांत ते अहवाल विभागाकडे पाठविणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

ही अत्यंत स्पष्ट अशी केस आहे विभागाने दाखविलेल्या कागदपत्रांप्रमाणे ही सोसायटी सर्व नामवंत क्रिडापटूंची आहे. मोजणीच्या दरम्यान विभागाने जी वाढीव ४२ चौ.मी. जागा त्यांना दिली, त्याचे काही ॲग्रिमेंट केले नाही, करपात्र अमाऊंटची वसुली अजूनपर्यंत केलेली नाही. त्यावरील मागच्या ३० वर्षांचे रेंटही वसूल केलेले नाही. त्याच बरोबर शासनाची ८७ चौ.मी. इतकी मागची जागाही त्यांनी तत्वतः मान्यतेच्या आधारावर वापरुन घेतली. अशाप्रकारे सर्व अनियमित असताना नियमित न करण्यामुळे शासनाचे हे सर्व पैसे अजून पर्यंत थकित राहिले. याकरिता दोषी कोण आहेत, दोषींवर आपण काय कारवाई केली? श्री. वाडेकर व इतरांची सदनिका ट्रान्सफर झाली त्याचेही पैसे ऑर्डर प्रमाणे वसूल करावयाचे होते ते पैसे वसुल करण्यासाठी कोणतीही कारवाई केली नाही. आता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, जिल्हाधिकारी महोदयांना सांगितले आहे. या सर्व विषयावर विभागाचा हलगर्जीपणा स्पष्टपणे दिसत आहे. विभागाने याबाबत कोणती कारवाई केलेली आहे व कोणती कारवाई करणार आहात हे स्पष्टपणे सांगावे असे समितीने सांगितले. तसेच दंडात्मक कारवाई काय करणार आहात याबाबतची विचारणा केली असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी आता संबंधितांना डिमांड नोटिस दिलेली आहे. त्या अनुषंगाने वसुलीकरिता जे कायदेशीर मार्ग आहेत त्यांचा ते अवंलब करणार आहेत आणि वसुलीची कारवाई पूर्ण करणार आहेत. या प्रकरणामध्ये समितीने जे सांगितले आहे ते आम्ही मान्य करतो की, यामध्ये वसुलीची कारवाई आधी झाली पाहिजे होती. कारण याबाबतचा शासनाचा निर्णय फार पूर्वी झालेला आहे आणि त्या अनुषंगाने

हस्तांतरणाची कारवाई वगैरे झालेली आहे. त्यामध्ये ही वसुलीची कारवाई पूर्ण होणे अपेक्षित होते. मात्र आता जिल्हाधिकारी यांनी नोटिस दिलेली आहे आणि शासनाच्या नियमानुसार वसुली केली जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कमर्शिअल युज केल्याबद्दलचा मोबदला दिलेला नाही. तसेच यामध्ये खूप हलगर्जीपणा दिसत आहे. एखाद्या प्रॉपर्टीमध्ये एरियाच्या बाबतीतील इन फिगर्स व इन वर्डमध्ये डिफरन्स असेल तर अडचण निर्माण होते. इन फिगरमध्ये लिहिले असल्यास त्याला वर्डमध्ये कन्व्हर्ट करायला व वर्डमध्ये लिहिले असल्यास त्याला फिगरमध्ये कन्व्हर्ट करण्यास लोकांना खूप खेटे घालावे लागतात. त्यामध्ये खूप अडचणी येतात येथे इन फिगर व इन वर्ड्समध्ये डिफरन्स असताना त्यावर कोणत्याही प्रकारची कारवाई करायचे तर सोडूनच द्या उलट त्यांनी जी ॲडिशनल जागा वापरली त्यावरही कारवाई केली नाही. महालेखाकारांनी हे लक्षात आणून दिल्यानंतर महसूल विभागाने महापालिकेला कळविले आहे का की, प्रॉपर्टी कार्डवरील क्षेत्रफळापेक्षा ॲक्चुअल क्षेत्रफळ जास्त भरले आहे, त्यानुसार जर विभागाने पैसे घेतले असतील तर पाठीमागच्या तत्त्वतः मंजुरी दिलेल्या जागेचा मोबदला त्यांनी शासनाकडे भरणा केलेला नाही. संस्थेचा प्लान मंजूर कसा केला? कमर्शिअल जागा वापर केली त्यावर विभागाने काही केले नाही. भाडेपट्टा विकला त्याचा प्रिमियम त्या काळी ३ लाख २ हजार रुपये ठरविला त्याचे पैसे घेतले नाहीत. जागा जास्त भरली त्याचे भाडे वसूल करण्याबाबत महालेखाकारांनी सांगितले त्यावर कोणतीही कारवाई केली नाही. पाठीमागची जागा घेऊन त्याचा प्लान मंजूर करून घेतला, एफएसआय वाढवून घेतला तेथे नवीन २ हजार स्क्वेअरफूटांची सदनिका बनविली त्यावर काही कारवाई केली नाही याबाबत समितीने नाराजी व्यक्त केली असता इन वर्ड किंवा इन फिगरमध्ये फरक आहे असे नव्हे तर ४२.८५ चौ.मी.क्षेत्राचा प्रश्न असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी विदित केले.

या प्रकरणी जे जबाबदार अधिकारी आहेत त्यांची नावे समितीला सादर करावीत. सोसायटीच्या सदस्यांची नावे कमर्शियल वापर केल्याबद्दल महापालिकेला प्रॉपर्टी टॅक्सचा भरणा केला की नाही. दंडाची आकारणी केव्हा करणार आहात, आणि त्याबद्दल नोटीस केव्हा देणार आहात याची माहिती द्यावी असे समितीने सांगितले असता आता प्रॉपर्टी कार्डवर एरिया वर्डमध्ये नमूद केला जातो. आतापर्यंत मुंबई शहरामध्ये ही प्रक्रिया सुरू होती, सध्या उपनगरामध्ये सुद्धा ही प्रक्रिया सुरू केली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

संस्थेला नोटीस दिली आहे का, असल्यास कोणत्या प्रकारची नोटीस दिली आहे? माहे सप्टेंबर, २०१२ मध्ये महालेखापालांसमवेत झालेल्या कॉन्फरन्समध्ये समितीने केलेली शिफारस विभागाने मान्य केली होती. आज ४ वर्षांचा कालावधी उलटूनही परिस्थिती जैसे थे आहे. ४ वर्षांत कोणतीही कारवाई न होण्याबद्दल कोण जबाबदार आहे? महालेखापालांसमोर विषय उपस्थित झाला होता तेव्हा विभागाने ही बाब मान्य केली होती, तरी त्याची अद्याप दखल घेतली नाही असे समितीने अवगत केले असता रु.२,०५,१९,१५० एवढी रक्कम भरणा करण्याबाबत दिनांक ४ जून २०१६ रोजी नोटीस दिली असून त्या अनुषंगाने पुढील प्रक्रिया सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

लोकलेखा समितीसमोर हा परिच्छेद चर्चेला घेण्याचे निश्चित झाल्याबरोबर जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस पाठविली आहे. महालेखापालांनी २०१२ मध्ये अहवाल दिला होता. ४ वर्षांत सोसायटीला नोटीस न पाठविणाऱ्या अधिकाऱ्याचे नाव व हुद्दा काय आहे? महालेखापालांच्या कॉन्फरन्समध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी मान्य केले होते, तरी देखील कारवाई केली नाही. विभागाकडून कोणाला तरी वाचविण्याचा प्रयत्न होत असल्याचे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणात जे तत्कालीन जिल्हाधिकारी होते त्यांनी या केसमध्ये शासनाकडे संदर्भ केला होता. तसेच या प्रकरणी संस्थेने सन १९८५ पासून कमर्शियल वापर सुरू केला त्याबाबत शासनाकडे संदर्भ करण्यात आला होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने १९८८ मध्ये निर्णय घेतला परंतु संस्थेने १९८५ पासून कमर्शियल वापर कसा सुरू केला? त्यांनी शासनाची परवानगी घेतली होती का? अशी पृच्छा समितीने केली असता या प्रकरणात संस्थेकडून व्यापारी प्रयोजनार्थ जागेचा वापर करण्यात आला होता. शासनाने दिनांक १४.६.१९८८ रोजी पॉलिसी निश्चित केली व जिल्हाधिकाऱ्यांना सांगितले की, या पॉलिसीप्रमाणे संचालक, नगररचना यांच्याकडून जागेचे मूल्यांकन प्राप्त करून घ्यावे आणि शासनाला अहवाल सादर करावा असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

संस्थेला गृहनिर्माणासाठी जागा देण्यात आली होती. त्यावेळी कमर्शियल वापराची अट नव्हती. तरीदेखील त्यांनी १९८५ मध्ये कमर्शियल वापर सुरू केला. जागेचा निवासी वापराऐवजी व्यापारी कारणासाठी वापर होत असेल तर १५ टक्के व्यावसायिक भाडेपट्टीचा दर लावण्यात यावा असा शासनाचा निर्णय असल्याचे समितीने अवगत केले असता दिनांक १३.१२.१९९५ च्या पत्रान्वये विशेष प्रयोजनासाठी शासकीय जागा दिली असेल आणि तिचा अधिक लाभप्रद वापर केला जात असेल तर १५ टक्के मर्यादेमध्ये करता येईल, त्यासाठी वाढीव भाडे वसूल करावे लागेल, असे कळविले होते. या प्रकरणात शासनाने १९९५ मध्ये अशा प्रकारची नोटीस जिल्हाधिकाऱ्यांना दिली. त्यात असे नमूद केले होते की, तुम्ही दिनांक १.८.१९८५ पासून व्यापारी मूल्यांकन संचालक, नगररचना विभागाकडून प्राप्त करून घ्यावे. बांधकाम क्षेत्र किती आहे, व्यापारी प्रयोजनाकरिता किती क्षेत्र आहे, यासाठी केव्हा अर्ज केला याची माहिती समितीला द्यावी. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी माहिती संकलित केली. १९८८ चा शासन निर्णय स्पष्ट आहे त्यानुसार भाडेपट्टी आकारावी. शासनाकडे पुन्हा परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही म्हणून जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांच्यास्तरावर जागेची मोजणी करून जून, २०१६ मध्ये डिमांड नोटीस दिली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

२०१२ मध्ये पैसे वसूल करण्याच्या संदर्भात नोटीस पाठविणे आवश्यक होते. याला ४ वर्षे विलंब झाला असून ही नोटीस पूर्वलक्षीप्रभावाने पाठविली पाहिजे दंड आणि व्याजदेखील आकारावे लागेल. महापालिकेची अनुमती न घेता जागेचा व्यापारी प्रयोजनार्थ वापर केला आहे. माहे सप्टेंबर, २०१२ ते जून, २०१६ पर्यंत संस्थेला नोटीस न देणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कोणती कारवाई करणार आहात? अशी पृच्छा समितीने केली असता या कालावधीत जिल्हाधिकारी कार्यालयात जे संबंधित तत्कालीन अधिकारी होते त्यांचे स्पष्टीकरण मागवून समितीला सादर करू, असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. या अनुषंगाने समितीने स्पष्टीकरण मागविणे अपेक्षित नाही, समितीला कारवाई होणे अपेक्षित असल्याचा खुलासा केला. सन २०१२ मध्ये वसुली मान्य केल्याचे ऑन रेकॉर्ड आहे तरी देखील जून, २०१६ मध्ये साक्ष घेण्याचे निश्चित होईपर्यंत नोटीस पाठविली गेली नाही, त्याबद्दल संबंधितांचे स्पष्टीकरण मागविणे कितपत संयुक्तिक आहे? जिल्हाधिकारी कार्यालयाचा कारभार पगार देण्यासाठी चालतो का? हा विषय साक्षीसाठी अजेंड्यावर आला नसता तर काहीही हालचाल झाली नसती. अधिकाऱ्यांचे स्पष्टीकरण काहीही असले तरी संबंधितांवर कारवाई केली पाहिजे. प्रकरण प्रायमाफेसी क्लिअर आहे. २०१२ मध्ये निदर्शनास आणूनही ४ वर्षांत कारवाई का झाली नाही? ८४ चौ.मी.जागा शासनाच्या रेकॉर्डवर आहे. ४२ चौ.मी.जागा संस्थेला वाढवून दिली आहे त्याचे भाडे घेतले नाही, फ्लॅट ट्रान्सफर फी घेतली नाही, कमर्शियल यूज होत आहे त्याची फी घेतली नाही. ३० वर्षे होऊन गेले, अद्याप दखल घेतली गेली नाही. लोकलेखा समितीसमोर हा विषय आल्यानंतर आता स्पष्टीकरण मागविण्यात येईल असे सांगत आहात. वसुली किती दिवसांत होणार आणि काय कारवाई प्रस्तावित करणार आहात व किती दिवसांत करणार आहात? अशी पृच्छा समितीने केली असता वसुलीची प्रक्रिया डिमांड नोटीस पाठवून सुरू केली आहे. विद्यमान जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस पाठविली आहे. त्यानुसार विहित कार्यपद्धतीनुसार वसुलीची प्रक्रिया केली जाईल त्यामध्ये विलंब होणार नाही. ज्यांनी गेल्या ४ वर्षांत महालेखापालांसमोर मुद्दा उपस्थित झाल्यानंतर नोटीस पाठविली नाही त्यांच्याकडून स्पष्टीकरण घ्यावे लागेल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जिल्हाधिकाऱ्यांनी वसुली मान्य केली असे नमूद केले आहे. जमीन महसुलाच्या थकबाकीप्रमाणे देय रक्कम वसूल करण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात येईल असे जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केलेले असताना विभाग त्यांच्याकडून स्पष्टीकरण मागणार आहे. विभागाने संबंधितांकडून जरुर स्पष्टीकरण घ्यावे परंतु समितीला कारवाई काय केली हे सांगण्यात यावे असे समितीने सूचित केले असता स्पष्टीकरण घेण्यात येईल. Then appropriate decision will be taken at the Government level असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यांच्याविरुद्ध कडक कारवाई केली जाईल असे आश्वासन सचिवांनी समितीला द्यावे. तत्कालीन जिल्हाधिकारी आता सचिव असले तरी त्यांच्यावर कारवाई झाली पाहिजे ४ वर्षांपासून कारवाई होत नाही. २५ वर्षांपूर्वीच्या लोकांनी कारवाई केली नसून ४ वर्षांपूर्वी समितीसमोर विषय उपस्थित होऊनही कारवाई केली नाही. नोटीस देण्यात आली ती कोणत्या विषयाबाबत आहे? याबाबत विचारणा केली असता सर्व विषय अंतर्भूत असून फ्लॅट ट्रान्सफर, कमर्शियल यूज एरिया, वाढीव एरिया, ग्रँट ऑफ लँड या संदर्भात शासनाला रक्कम भरणा करण्याबाबत नोटीस दिली असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले.

रेंट ॲक्टप्रमाणे रक्कम वसूल करणार का? भूतलक्षीप्रभावाप्रमाणे रक्कम वसूल केली पाहिजे. तसेच विभागाने जप्तीची नोटीस काढणार की नाही? समितीला कारवाई करण्याबाबत ठोस आश्वासन द्यावे. स्पष्टीकरण प्राप्त करून समितीला कळविणे योग्य होणार नसल्याचे समितीने अवगत केले असता सक्तीच्या वसुलीची कारवाई सुरू केली आहे. तथापि, शास्तीविषयक कारवाई करण्यापूर्वी संबंधितांचे म्हणणे प्राप्त करून घेणे आवश्यक आहे. त्यानुसार स्पष्टीकरण घेऊन या प्रकरणी जबाबदारी निश्चित करून नियमानुसार उचित कारवाई करण्यात येईल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जिल्हाधिकारी हे आयएएस दर्जाचे अधिकारी असतात. त्यांच्याकडून स्पष्टीकरण प्राप्त करून घेण्याची प्रक्रिया मोठी आहे. तसे होणार असेल तर ते निवृत्त होईपर्यंत कारवाई होणार नाही. स्टॅम्प ड्युटीबाबत ॲम्नेस्टी योजना जाहीर केल्यानंतर मुदतीनंतर येणाऱ्या प्रकरणाबाबत कोणालाही माफी केली जात नाही. या प्रकरणात समिती ३० वर्षांचा हिशोब मागत नसून ४ वर्षांपूर्वी निश्चित होऊनही कारवाई का होत नाही याचा खुलासा मागत आहे. समितीचे म्हणणे एवढेच आहे की, सप्टेंबर, २०१२ पासून ४ जून २०१६ पर्यंत कोणतीही कारवाई केली नाही, त्यांच्याविरुद्ध कारवाई होणार नसेल तर लोकलेखा समितीची बैठकीला उपस्थित राहण्यात काही अर्थ नाही. सचिवांनी कारवाईबाबत ठोस आश्वासन द्यावे असे समितीने नमूद केले तसेच समितीची ही शिफारस राहणार आहे की, दोन महिन्यांत त्यांच्यावर कारवाई करून केलेल्या कार्यवाहीचा अहवाल समितीला सादर करावा. जिल्हाधिकाऱ्यांपासून खालच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्यांना कारणे दाखवा नोटीस देऊन कारवाई करावी असे मतही समितीने व्यक्त केले असता या प्रकरणात कारवाई न होण्याचे कारण समजून घेण्याकरिता संबंधितांचे स्पष्टीकरण मागविणे आवश्यक असल्याचा खुलासा पुनश्चः विभागीय सचिवांनी केला.

२.१३ परिच्छेद क्रमांक ३.५.२ : फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान :

" फोअरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान " या विषयाबाबत विभागाने माहिती द्यावी असे समितीने सांगितले असता या प्रकरणामध्ये फोअरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला शासनाने सन १९८३-८४ मध्ये भाडेपट्टयावर जमीन प्रदान केली होती. यात वाणिज्यिक वापर केलेला होता त्या संदर्भात पैसे वसूल करण्याचा मुद्दा आहे. त्यांना जिल्हाधिकाऱ्यांनी ७ कोटी २० लाख रुपयांची नोटीस निर्गमित केलेली आहे. सदर रकमेची वसुली करण्याचे काम हाती घेतलेले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच महालेखाकारांचा असा मुद्दा आहे की, अशा प्रकरणामध्ये शासनाकडून आदेश प्राप्त करून घेण्याची गरज नाही. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी आपल्या स्तरावरच या प्रकरणामध्ये उर्वरित रक्कम वसूल करण्याची प्रक्रिया हाती घेतलेली आहे असेही समितीस अवगत केले. सन २०१२ नंतर यादी कधी घेतली गेली? यावर जून २०१६ मध्ये नोटीस काढली असल्याचे समितीस अवगत केले.

सन २०१२ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्याने सांगितले की, शासनाच्या आदेशाची प्रतिक्षा करीत आहे खरे म्हणजे त्या आदेशाची गरज नव्हती. जिल्हाधिकाऱ्यांनी एक्झिट कॉन्फरन्समध्ये सांगितले की, त्या आदेशाची आम्हाला प्रतिक्षा होती म्हणून वसुली केली नाही. चार वर्षांपूर्वीसुद्धा त्यांची अशी भूमिका होती की, आदेश मिळाल्याशिवाय वसुली करू शकत नाही. सन १९९५ मध्ये हे निर्देश स्पोर्टस सहकारी को. ऑप. हौसिंग सोसायटीला दिले. सन १९८८ च्या जी.आर. प्रमाणे त्याचे बांधकाम सन १९८५ मध्ये झाले असले तरी त्या काळी काही निर्देश, जी.आर., पॉलिसी किंवा धोरण नव्हते. त्यामुळे सन १९८८ च्या परिपत्रकाप्रमाणे कमर्शिअल बांधकामाची परवानगी द्या. यासंदर्भात जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकाऱ्याला शासनाकडून आदेश मागविण्याची आवश्यकता का पडली? अशी विचारणा समितीने केली असता महालेखाकारांनी हाच मुद्दा काढलेला आहे. दिनांक १४ जून १९८८ च्या पॉलिसीमध्ये शासनाने स्पष्टपणे निर्णय जाहीर केलेला आहे. " ज्या प्रकरणी एखाद्या विशिष्ट प्रयोजनासाठी शासकीय भूखंड मंजूर करण्यात आला आहे. अशा भूखंडावरील इमारतीमध्ये काही क्षेत्र अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापरण्याची शासनाकडे परवानगी मागण्यात आल्यास, अशा प्रकारे इमारतीमधील एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १५ टक्के इतके क्षेत्र मुंबई महानगरपालिकेच्या अथवा अन्य स्थानिक महानगरपालिकेच्या, नगरपालिकेच्या नियोजन प्राधिकारी अथवा विशेष नियोजन प्राधिकारी विकास नियमांनुसार अनुज्ञेय असल्यास वापरण्याची परवानगी द्यावी. अशी परवानगी देताना भाडेपट्टाधारकाला प्रयोजनामध्ये बदल करण्याच्या वेळी मूळ प्रयोजनासाठी आकारण्यात येत असलेल्या दराने पूर्ण भाडेपट्ट्यास रक्कम आकारण्यात यावी व त्या शिवाय अशा व्यापारी अथवा अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापरावयाच्या एकूण क्षेत्रासाठी बांधकामाच्या वेळच्या अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार जितकी जमीन तांत्रिकदृष्टया लागली असेल ती जमीन लक्षात घेऊन तितक्या जमिनीसाठी प्रयोजनामध्ये बदल करावयाच्या वेळी प्रचलित असलेल्या बाजारभावाप्रमाणे आधारीत भाडेपट्टीच्या प्रचलित दराने जादा पट्टी आकारावी" असा तो निर्णय असून पॉलिसी अगदी स्पष्ट असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

भाडे नूतनीकरण करण्याचा कलम त्यामध्ये होता वाढीव भाडे घ्यायला पाहिजे होते ते भाडे घेतले नाही हा मुद्दा असल्याचे समितीने नमूद केले असता जो वाणिज्यिक वापर केला त्याकरिता वाढीव भाडे आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यासाठी त्याने शासनाकडे परवानगी मागितली. शासनाकडे त्यांनी असा रिपोर्ट पाठविला की, त्यांच्याकडून अतिरिक्त भाडे वसूल करायचे किंवा कसे? सन १९९५ मध्ये हे प्रकरण जिल्हाधिकाऱ्याकडे गेले आहे. सन १९८८ मध्ये जी.आर. निघालेला आहे. तो जी.आर. त्यांच्या रेकॉर्डवर असेल. तर शासनाकडे स्पष्टोक्ती मागण्याची जिल्हाधिकाऱ्याला आवश्यकता का पडली? सन १९८८ मधील जी.आर. आणि सन १९९५ मध्ये काढलेला अध्यादेश क्लीअर असताना शासनाकडे स्पष्टोक्ती मागण्याची आवश्यकता का पडली? हे विभागाच्या नस्तीमध्ये असेल तर याबाबत सांगावे. तसेच त्यांनी शासनाकडून स्पष्टीकरण केव्हा मागितले? अशी पृच्छा समितीने केली असता प्रथम त्यांनी फेब्रुवारी, १९९२ मध्ये माहिती दिली होती की, अशा प्रकारचा प्लॉट क्रमांक २ व ३ क्विन्स बॅरेक एरिया फोअरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला जागा वापरण्यास परवानगी दिली. अशा प्रकारचा त्यांनी आपल्याकडे संदर्भ दिला होता. याबाबत शासनाने त्यांना सांगितले की, दिनांक १४.६.१९८८ च्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने, त्यावेळचे मूल्यांकन किती होते? ते शासनाला कळवावे. उक्त मूल्यांकन करण्यास काही कालावधी लागण्याची शक्यता असल्यास दिनांक १.१०.१९८९ चे तात्पुरते मूल्याकंन तात्काळ शासनास सादर करावे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

येथे स्पष्टपणे लिहिले आहे की, ऑक्टोबर १९८९ मध्ये असे निदर्शनास आले की, फोअरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने इमारतीसाठी ५९६.८२ चौरस मीटर जागा १० वर्षांसाठी रु.१,६०,००० मासिक भाडेपट्टयावर दिली होती. त्यामध्ये भविष्यात नूतनीकरण करण्याचे कलम होते. जून १९९५ आणि डिसेंबर २००३ मध्ये वार्षिक रु.३,५६,००० दराने ऑक्टोबर १९८९ ते डिसेंबर २००३ च्या कालावधीसाठी ३.३६ कोटी रुपये एवढया अतिरिक्त भाडेपट्टीची वसुली म्हणजे सबलिस केलेल्या लँडवर किती भाडे किती घ्यायचे याचे परिपत्रक सन १९८८ मध्ये निघालेले आहे. सन १९९५ मध्ये त्यांना कमर्शिअलसाठी रिकन्फर्म करण्यासाठी दुसऱ्या सोसायट्यांना निर्देश दिले आहेत. म्हणजे सर्व जिल्हाधिकाऱ्यांना परिपत्रक गेलेले आहे असे असताना शासनाकडे स्पष्टोक्ती मागण्याची आवश्यकता का होती? त्यांनी प्रकरण शासनाकडे आदेश मिळवण्यासाठी का पाठविले? अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाने या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांकडून माहिती विचारली याबाबत पत्र आहे. ज्या अर्थी

शासनाने माहिती विचारली होती म्हणून त्यांनी शासनाकडे हा संदर्भ केला. सन २००३ मध्ये सदर प्रकरणामध्ये शासनाला एक सविस्तर अहवाल सादर केला असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले. तसेच शासनाने या केसमध्ये क्षेत्रफळाच्या मुल्यांकनाबद्दल माहिती विचारली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यांनी सबलिस केली यासंदर्भातील मुद्दा असून क्षेत्रफळाचा आणि मुल्यांकनाचा काही मुद्दा नसल्याचे समितीने सांगितले. तसेच विभागाचे असे उत्तर आहे की, शासनाकडील दिनांक १८.५.१९९५ रोजीच्या पत्रान्वये तळघरातील २१३१ चौरस मीटर जमीन क्षेत्रफळाचा समावेश करून पुन्हा प्रस्ताव सादर करण्याबाबत जिल्हाधिकारी यांना कळविणे म्हणजे सन १९९५ मध्ये कळविल्यानंतर प्रस्ताव पाठविला असेल जर प्रस्ताव पाठविला असेल तर किती दिवस प्रस्ताव प्रलंबित ठेवणार? अशी विचारणा केली असता दिनांक ९ डिसेंबर २००३ साली जिल्हाधिकाऱ्यांनी विभागाकडे या प्रकरणाचा अहवाल सादर केला असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सुमारे ८ वर्षांनंतर अहवाल सादर केला सन १९९५ मध्ये विचारणा केली सन २००३ ला अहवाल पाठविला. सन २०१२ मध्ये विभाग असे सांगतो की, शासन आदेशाची प्रतिक्षा करीत आहोत. याबाबत समितीने पृच्छा केली असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी विभागाकडे अशा प्रकारचा प्रस्ताव सन २००३ मध्ये पाठविला. मात्र सन २०१२ साली मंत्रालयाला आग लागल्यामुळे जुनी कागदपत्रे सापडत नाहीत. जिल्हाधिकाऱ्यांनी पॉलिसीनुसार त्यांना अगोदरच शो-कॉज नोटीस पाठविलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०१२ मधील कागदपत्रे रिस्टोअर करण्याबाबत मुख्य सचिवांनी येथे साक्षीमध्ये सांगितले आहे. ९० टक्के फाईल्स् रिइन्स्टेट केलेल्या आहेत. असे समितीने नमूद केले तसेच विभागाकडील फाईल जळाली असेल परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांची फाईल आहे. विभागाचे म्हणणे आहे की, कागदपत्रे मंत्रालयाला लागलेल्या आगीत जळाली परंतु कागदपत्रे जिल्हाधिकाऱ्यांकडे उपलब्ध आहेत. महालेखाकारांच्या परिच्छेदामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यानी सांगितले की, आम्हाला शासनाच्या आदेशाची प्रतिक्षा आहे. त्यानंतर ए.जी.चे असे म्हणणे असे आहे की, या प्रकरणाबाबत काही विचारण्याची गरज नाही. तुम्ही चार वर्षांनंतर कामाला सुरुवात केली असे मत समितीने व्यक्त केले असता या कालावधीत शासनाबरोबर पत्रव्यवहार चालू होता त्यामुळे जिल्हाधिकारी शासनाच्या आदेशाची प्रतिक्षा करीत होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००३ मध्ये शासनाने काय आदेश दिले? एरिया रिकन्फर्म करण्यासाठी शासनाचे आदेश मागण्याची आवश्यकता नव्हती. जिल्हाधिकाऱ्यांना किंवा शासनाला जो एरिया पाहिजे होता तो सर्व एरिया ऑन पेपर रेकॉर्डवर असतो तो रिकन्फर्म करण्यासाठी वेगळा कंस्ट्रक्टीव्ह एरिया असेल तर वेगळी गोष्ट आहे. त्यातील एक प्लॉन महापालिकेकडे सबमिट होतो. कोणाला वाचविण्यासाठी हा प्रयत्न करीत आहेत अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणामध्ये ज्या अर्थी जिल्हाधिकाऱ्यांचा शासनाबरोबर पत्रव्यवहार चालू होता. जिल्हाधिकाऱ्यांकडून शासनाने माहिती विचारली होती त्या अर्थी जिल्हाधिकारी शासनाच्या आदेशाची प्रतिक्षा करीत होते. शासनाकडून या प्रकरणी सन २००३ च्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने कोणतेही आदेश प्राप्त झालेले नाहीत. मात्र वर्तमान जिल्हाधिकारी यांनी शासनाच्या दिनांक १४.६.१९८८ च्या पॉलिसीचा परामर्श घेऊन त्यांनी त्यांची डिमांड वर्क आऊट केली व डिमांड नोटीस दिलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

सोसायटीच्या सदस्यांची यादी सादर करावी. हे पैसे किती दिवसात वसूल होणार आहेत? त्याबाबत काही काल मर्यादा आहे का? की पैसे लिटीगेशनमध्ये जाणार आहेत? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाने सदस्यांची यादी समितीस उपलब्ध करून दिली. **(विवरण पत्र क्र. २)** तसेच समितीपुढे असा खुलासा केला की, त्यांना नोटीस दिलेली असून नोटीशीची मुदत संपल्यानंतर पुढची सक्तीची कार्यवाही सुरू होईल. तसेच ३५६ अधिक ३६७ अशी मिळून नोटीसमध्ये रक्कम काढली असून एकूण रक्कम ७ कोटी २० लाख रुपये झाली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाने डिमांड केली नाही, रेंट फिक्स केला नाही म्हणून विभाग फॉल्टमध्ये आहे का? त्यांच्यावर दंड आणि व्याज आकारता येईल का? या प्रश्नाला शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार वाणिज्यिक वापरापोटी भाडे घेणे क्रमप्राप्त आहे. त्याअनुषंगाने त्यांच्याकडून वसुली केली जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समिती पेनल्टी दंड आणि व्याज या विषयी विचारत आहे. जर विभागाने वेळेवर नोटीस दिली असती तर त्यांच्याकडून वेळेवर व्याज आणि दंड भरून घेता आले असते. ही नोटीस वेळेवर न दिल्यामुळे शासनाच्या महसूलाचे नुकसान झालेले आहे. यासंदर्भात जबाबदार असणाऱ्यांवर कारवाई केली पाहिजे. सदर सोसायटीचे सदस्य फार मोठी माणसे असली तरी कारवाई केली पाहिजे. जस्टीस बी.एन.भगवती, श्री. बी.डी.तुळजापुरकर, जस्टीस बी.एन. देशमुख, जस्टीस बी.एस. देशपांडे, श्री. एम.एस. चांदूरकर, श्री. एम.एस. केनिया, श्री. धर्माधिकारी हे सर्व सदस्य असल्याचे समितीने नमूद केले. शासनाच्या वतीने अशी कार्यवाही करावी की, आपली Caveat कोर्टामध्ये असली पाहिजे. त्यावर ते स्टे आणतील आता या प्रकरणाला ३० वर्षे झालेली आहेत आणखी ३० वर्षे पैसे मिळणार नाहीत असेही मत समितीने व्यक्त केले. Caveat फाईल करण्यासाठी आणि नोटीस देण्याच्या अगोदर सक्तीचे व्याज आणि पेनल्टी लावली नाही याचे कारण सदर सोसायटीच्या लोकांकडे समाज फार वेगळया दृष्टिकोनातून पाहतो आहे. सदर सोसायटीचे सदस्य आदरणीय आहेत. समाजाला या लोकांकडून फार मोठया अपेक्षा आहेत तो आदर समाजाचा कायम रहावा.

तसेच या सदस्यांना हे व्याज आणि पेनल्टी भरण्याची इच्छा असल्याची समितीची माहिती असून समितीला विश्वास आहे की, सोसायटीचे सदस्य हे सर्व करतील. त्यामुळे कायद्याच्या कोणत्याही अटी निर्माण होऊ नये म्हणून शासनाने प्रथम Caveat फाईल करावी. त्यानंतर सक्तीच्या वसुलीची नोटीस पाठविण्यात यावी. तर शासनाचे Caveat च्या वेळी न्यायालयात म्हणणे ऐकले जाईल काही वेळेस सरकारला कमी जास्तपणा घ्यावा लागतो. कारण शासनाला मोठा डोलारा सांभाळावयाचा असतो त्यामुळे शासनाला व प्रशासनाला न्यायालयाकडून वारंवार आदेश किंवा सूचना मिळत असतात. वेळेवर भाडेपट्टी निश्चित न झाल्यामुळे दंड आणि व्याजाच्या झालेल्या नुकसानीला जबाबदार कोण आहे? तसेच या वसुलीच्या नोटीसी पोटी न्यायालयीन अडचण येऊ नये या दृष्टीने म्हणून Caveat दाखल करून काळजी घेणार, जेणेकरून या वसुलीच्या कार्यवाहीला कोणत्याही प्रकारची स्थगिती मिळणार नाही असे समितीने विभागास अवगत केले असता त्यांना डिमांड नोटीस दिलेली आहे. सक्तीची वसुली चालू करण्याच्या आधी विधि व न्याय विभागाचे अभिप्राय घेऊन पेमेंटची कार्यवाही करण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

What about loss of revenue on account of penalty and interest because of delay in issuing the notice? हा विषय गंभीर आहे. कारण आता नोटीस दिलेली असल्याने व्याज व दंड आकारु शकत नाहीत असे समितीने विदित केले असता विभागाकडून त्यांना डिमांड कळविलेली नसल्यामुळे त्यांच्याकडून व्याज आकारता येणार नसल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

डिमांड केलेली नाही, हा त्यावेळच्या जिल्हाधिकाऱ्यांचा हलगर्जीपणा आहे. त्यामुळे शासनाच्या राजस्वाचे नुकसान झालेले आहे. विभाग त्यांच्याकडून व्याज व दंड मागू शकत नाही त्याबाबत आपण हतबल आहोत. राजस्वाच्या नुकसानासाठी जबाबदार लोकांवर जबाबदारी फिक्स करून कारवाई करावी असे समितीचे मत आहे. त्याप्रमाणे कार्यवाही करून पुढील दोन महिन्यांनंतरच्या समितीच्या होणाऱ्या बैठकीत सादर करावी असे समितीने निदेश दिले. तसेच समितीला शंका अशी आहे की, सामंजस्याने केलेला हा सर्व प्रकार आहे. यासंदर्भात शासनाने खुलासा मागवावा. सन १९८९ मध्ये घटना झाल्यानंतर सन १९९५ मध्ये खुलासा मागवला. सन २००३ मध्ये दिलेल्या खुलाशाच्या संदर्भात शासनाने कोणताही निर्णय दिला नाही. सन २०१४ मध्ये जेव्हा ए.जी. च्या नजरेस आणून दिले जाते. तेव्हा या सर्व मोठया लोकांना सामोरे जावे लागणार अशी परिस्थिती निर्माण होते. हे बरोबर व समाधानकारक होणार नाही. त्यामुळे शासनाने यामध्ये शासनाने हितकारक नियम आणि कायद्यामध्ये बसणाऱ्या सर्व गोष्टी व्यवस्थितपणे पार पाडल्या पाहिजेत. ही एक मोठी लिस्टमस टेस्ट अशा प्रकारची केस तयार होईल. यासंदर्भात ज्या अधिकाऱ्यांनी माहिती मागविली होती. जर ते अधिकारी शासनाच्या कार्यक्षेत्रात असतील तर त्यांनीही याबाबत खुलासा केला पाहिजे. हे प्रकरण शासनाकडे पाठविण्याची आवश्यकता का होती? जेव्हा शासनाने माहिती मागविली असेल तर त्याचे कारण नस्तीमध्ये कुठे तरी असणार. ते कशासाठी क्षेत्रफळाची माहिती मागवित आहेत. कारण कमर्शिअलचा एरिया रिकन्फर्म करायचा असेल तर ही काही मोठी बाब नाही. कमर्शिअल एरिया किती दिला? त्यांचा लॅन्ड एरिया किती होता? कन्स्ट्रक्टेड एरिया किती होता? याबाबतची माहिती कोणत्याही शासकीय अधिकाऱ्याला कळू शकते. हा सर्व सामंजस्याने घडलेला प्रकार आहे. याबाबत लोकांना आशंका येणे रास्त आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता शासनस्तरावर अशा प्रकारचे प्रश्न विचारण्याचे कारण असे आहे की, अधिक लाभाचा वापर करीत असताना बांधकामाचे क्षेत्र आणि करस्पॉण्डंट लॅण्ड कंपोनंटची माहिती घेऊन त्याच्या आधारावर वाढीव भाडे निश्चित करण्याचे शासनाचे धोरण आहे. या कॅल्क्यूलेशनमध्ये वाणिज्यिक व्यापाराचे क्षेत्रफळ व त्याचे व्हॅल्युएशनची माहिती असल्याशिवाय वाढीव भाडे निश्चित करणे शक्य नाही. तसेच सन १९९२ मध्ये शासनाने ही माहिती मागविली होती आणि सन २००३ मध्ये जिल्हाधिका-यांनी भाडे वसुलीसंबंधीचे हे पत्र दिले अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. परंतु यामध्ये खूप वेळ निघून गेला यामुळे या भाड्याच्या वसुलीला विलंब झालेला आहे. जिल्हाधिका-यांनी यासंदर्भात शासनाला पत्र पाठविण्याची आवश्यकता नव्हती. १९९५ आणि १९८८ च्या परिपत्राकानुसार वाढीव भाडे आकारणे आवश्यक होते हे सर्वांना ज्ञात होते. परंतु तसे झालेले नाही. आता हा विलंब आणि ही प्रलंबित भाडे वसुली म्हणजे एकत्रितरित्या बसून ठरविलेला प्रकार आहे असे समितीने अवगत केले असता १९८८ च्या धोरणाप्रमाणे वाढीव भाडे निश्चित करणे व वसूल करणे अपेक्षित होते. त्यानंतर या पत्रव्यवहारामध्ये जिल्हाधिका-यांनी त्यांच्या स्तरावर याबाबत निर्णय घेतलेला नसून सन २००३ मध्ये याबाबत पत्र पाठविण्यात आले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

१९९५ मध्ये शासनाने याबाबत विचारणा केली होती. सन २००३ मध्ये याबाबतचे शेवटचे पत्र पाठविले होते. त्यानंतर हा मुद्दा पीएसीच्या साक्षीमध्ये आला होता. एक्झिट कॉन्फरन्सच्या वेळी शासनाकडून याबाबत अपेक्षा होती. त्या भागामध्ये काही ठराविक लोक राहतात, त्यामुळे हा घोळ झालेला आहे, असे ही यादी पाहून समितीच्या लक्षात आले, हा विषय गंभीर आहे. याबाबत या समितीच्या माध्यमातून एक सिम्बॉलिक निर्णय होऊन चांगल्या प्रकारचा संदेश जनमाणसांमध्ये जाणे आवश्यक आहे. शासनाला याबाबत कुठेतरी काहीतरी चुकीचे झाले असल्याची शंका आली, त्यामुळे यासंदर्भातील सविस्तर माहिती वाढीव भाडे निश्चितीकरिता मागविण्यात आली. याबाबत प्रस्थापित नियम आहेत. याची आवश्यकता नव्हती. यासंदर्भातील सर्व सविस्तर माहिती मागविणे म्हणजे याबाबत वेळ घालविण्याचा प्रकार घडलेला आहे. या संदर्भात जी काही कारवाई प्रस्तावित केलेली आहे, त्याबाबत स्पष्टीकरण घेऊन तसेच, संबंधितांविरुद्ध योग्य ती कारवाई करून पुढील साक्षीला दोन्ही विषयावर केलेल्या कारवाईचा अहवाल व या संदर्भातील मेंबर्सची यादी समितीला सादर करण्यात यावी असे निदेश समितीने दिले असता विभागाने सदर माहिती समितीस उपलब्ध करून दिली आहे.

प्रकरण IV

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

२.१४ समितीने दिनांक ३१ ऑगस्ट २०१६ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांनी व इतर विभागीय प्रतिनिधींनी साक्ष घेतली. साक्षीच्या वेळी उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात महालेखाकारांनी असे विदित केले की, समितीसमोर परफॉर्मन्स ऑडिट रिपोर्ट आहे लिज ऑफ गव्हर्नमेंट लॅण्डच्या संदर्भातील मुद्दे आहेत. सिस्टिमिक प्रॉब्लेम्स आणि प्रोसिजरशी संबंधित जनरल मुद्दे जे या संपूर्ण रिपोर्टमध्ये आहेत ते मी समितीला सांगू इच्छिते. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींविषयी जिल्हाधिकारी कार्यालयांमध्ये असलेली माहिती अपूर्ण आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालय व विकास एजन्सी म्हणजे म्हाडा, एमएमआरडीए, म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन्स जसे की, मुंबई, पुणे यांचे देखील परिच्छेद या अहवालामध्ये आहेत. अवलंब केल्या जाणाऱ्या जमीन वाटपाच्या कार्यपद्धतीमध्ये एकसमानता नव्हती अपारदर्शकता आहे. काही केसेसमध्ये एमएमआरडीए ऑक्शन करते तर काही केसेसमध्ये इंडिव्हिज्युअल ॲप्लिकेशन देऊन लॅण्ड लिजवर केली आहे. कोणतीही जाहिरात केलेली नाही. कोणत्याही बाबतीत वृत्तपत्रांमध्ये जाहिरात दिलेली नाही किंवा जनतेकडून निविदा मागवून लॅण्ड वाटप करायची अशी कार्यपद्धती अवलंबिलेली नाही. महालेखाकारांचे म्हणणे आहे की, सर्व नॉनट्रान्सपरंट आहे तसेच हा मुद्दा महत्त्वाचा आहे. मुंबई शहर, मुंबई उपनगर व पुणे या ३ सबअर्बन जिल्हाधिकारी कार्यालयातून महालेखाकारांना माहिती मिळाली. त्यामध्ये १७६६ लिज केसेसमध्ये ७५७ लिज केसेसमधील लिज कधीच एक्सपायर झालेल्या आहेत. त्या सन १९४० आणि सन २००८ च्या दरम्यानच्या आहेत. मुंबई म्युनिसिपल कॉर्पोरेशनमध्ये १७ केसेसच्या लिज एक्सपायर झालेल्या आहेत. पण तरीही रिन्युअल करण्याकरिता कोणत्याही प्रकारची कार्यवाही केलेली नाही. भाडेपट्टीच्या अटींचा भंग झाल्यास भाडेपट्टीधारकाला त्याचे मत मांडण्याची रास्त संधी दिल्यावर निष्कासित करण्याची तरतूद एमएलआर कोडच्या कलम ५३ मध्ये असुनही विभागाकडून मात्र नोव्हेंबर, १९५७ मध्ये जारी झालेल्या शासन निर्णयाच्या अनुसार अधिमूल्य अनर्जित उत्पन्न आकारुन अशी उल्लंघने नियमित केली जात होती. जेव्हा व्हॉयोलेशन दिसले, त्या जागा रिझ्युम करण्याऐवजी त्यांच्याकडून प्रिमिअम कलेक्ट करून कोडमध्ये क्लिअर प्रोव्हीजन असुनही, ते रेग्युलराईज केले आहे.

तशी प्रोव्हिजन नसून सुद्धा रेग्युलराईज केले आहे अशी स्थिती आहे. महालेखाकारांनी म्हटल्याप्रमाणे पारदर्शकता नाही किंवा इतर गोष्टी आहेत. जसे की, सर्व लिज केसेस सन १९७० च्या पूर्वीची आहेत, नंतर समर्पित केल्यानंतर, त्यांना अंतिम सादर केले, अशी सर्व प्रकरणे आहेत. तरतूद नसताना कार्यवाही करण्यात आली आहे. सर्व केसेसमध्ये असेच झाले आहे. कोणतीही तरतूद नसताना त्यांनी ती प्रकरणे रेग्युलराईज करण्याचे काम केले आहे. अनर्जित रकमेमध्ये, वसुलीमध्ये ५० टक्के, ७५ टक्के असे माननीय मंत्र्यांच्या आदेशान्वये केले आहे, ही सर्व अनियमितता आहे असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले.

सर्व केसेसमध्ये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमधील कलम ५३ च्या तरतुदीनुसार भाडेपट्टीचा शर्तभंग केल्याने जमीन परत घेणे आवश्यक आहे तरी देखील सर्व केसेसमध्ये जिल्हाधिकारी किंवा आयुक्त किंवा माननीय मंत्री स्तरावर कार्यवाही केली आहे. कोर्टाच्या केसेस खूप कमी आहेत एखाद्या केसमध्ये लोक कोर्टात गेले आहेत. पण याच स्तरावर सर्व केसेस रेग्युलराईज करून घेणे, सर्व प्रयोजन बदलणे, प्रयोजन बदलून पोटकरार करून एकमेकांमध्ये विकासकांचे करार करून कार्यवाही करणे, याला शासनाने मान्यता देणे असे केल्याचे सर्व प्रकरणांमध्ये दिसत आहे. विभागाने या संदर्भात थोडक्यात सांगितले तर समितीला परिच्छेदांवर चर्चा करण्यास जास्त वेळ लागणार नाही असे समितीने सूचित केले असता विभागाच्या अनुपालनाच्या स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनांमध्ये एजींनी अनेक ठिकाणी हा शेरा नमूद केलेला आहे. पहिली तरतूद अशी आहे की, एमएलआरसीमध्ये सेक्शन ४० आहे. त्यामधील तरतुदी अतिशय सुस्पष्ट असून त्यामध्ये असे नमूद केले आहे की, " Nothing content in any provision of this code " म्हणजे या कोडमध्ये कोणत्याही अन्य तरतुदीमध्ये काहीही नमूद केलेले असले तरी " shall derogate from the right of the State Government to disposed off any land the property of Government on such terms and Condition as it deems fit ". The Government has overriding. महालेखाकारांनी सेक्शन ५३ कडे समितीचे लक्ष वेधले आहे. मी आपले लक्ष दुसऱ्या तरतुदीकडे वेधत आहे. " Nothing contend in any provision of this code " हे शासनाचे अधिकार आहेत. शासनाचे अधिकार शासनाने वापरले आहेत. आपण प्रकरणपरत्वे चर्चा करू तेव्हा स्पष्ट करू की, शासनाने हे अधिकार प्रकरणपरत्वे वेळोवेळी वापरले आहेत. महालेखाकारांचे ऑब्झर्व्हेशन असे आहे की, अशी कार्यवाही केली पाहिजे होती. त्यांनी असेही लिहिले आहे की, रेग्युलरायझेशनचे अधिकार नव्हते हे वस्तुस्थितीला धरून नाही. शासनाला असे अधिकार आहेत. त्यामुळे शासनाची कृती कायद्याच्या चौकटीत, चाकोरीत आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाच्या उत्तरात कुठेही सेक्शन ४० अनुसार केले आहे असे कुठेच नमूद केलेले नाही त्यामुळे हा प्रश्न समितीसमोर उपस्थित झाला असल्याचे समितीने नमूद केले असता विभागाने स्पष्टीकरण केले असून शेवटच्या कॉलममध्ये शेरा आहे तेथे त्यांनी सेक्शन ५३ चा उल्लेख केला आहे. विभागाच्या अभिप्रायावर त्यांचा अभिप्राय आहे. समितीचे लक्ष Maharashtra General Clauses Act च्या सेक्शन २१ कडे वेधतो. महाराष्ट्र जनरल क्लॉजेस ॲक्टमधील सेक्शन २१ मध्ये स्पष्ट तरतूद आहे की, " Power to issue includes power to add,

to amend, to vary, to resend notification, orders, rules or bye laws ". त्याचा अर्थ असा आहे की, एखाद्या ऑथोरिटीला कायद्यान्वये एखादा आदेश देण्याचा अधिकार असेल तर त्या ऑथोरिटीला त्या आदेशामध्ये बदल करणे, रिसेंट करणे, रिव्होक करणे, मॉडिफाय करणे याचा देखील अधिकार आहे. These are two very specific provisions in the Act. आपण जेव्हा एखाद्या लॅण्ड ग्रँटचा आदेश काढला असेल तर त्याच्या अटी-शर्तींमध्ये अमेंडमेंट करण्याचे अधिकार देखील शासनाला आहेत, Because of section 21 of Maharashtra General Clauses Act. एजींचे ऑब्झर्व्हेशन असे आहे की, अशी नियमानुकूल करण्याची तरतूदच नाही हे योग्य नाही. हे कायद्याच्या तरतुदीशी सुसंगत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

तरतुदी आहेत हे समितीला मान्य आहे पण त्या तरतुदी शासनाच्या हितासाठी आहेत की लिज होल्डरच्या हितासाठी आहेत, त्या कोणाच्या हितासाठी वापराव्यात हा ही विषय आहे. शासनाला अमर्याद अधिकार आहेत हे मान्य आहे. पण अधिकार वापरताना प्रत्येक केसमध्ये वेगवेगळ्या तरतुदीचा वापर केला गेला म्हणजे ए ला एक, बी ला एक, सी ला एक, तरतूद वापरण्यात आली आहे. शासनाला अधिकार आहेत तर सर्वांसाठी सारखी तरतूद असली पाहिजे. विभागाने सुनावणी घेताना तसा विचार केला पाहिजे. या सर्व केसेस पाहिल्या तर असे निदर्शनास येईल की, एका प्रकरणी एक न्याय तर दुसऱ्या प्रकरणात दुसरा न्याय देता असे मत समितीने व्यक्त केले असता आता ज्या कायद्याच्या तरतुदी सांगितल्या, त्या एजींनी विभागाच्या स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनाच्या अनुषंगाने शेरे नमूद केले होते, त्यासाठी सांगितले. त्यांनी त्यामध्ये दोन मुद्दे मांडले होते की, सेक्शन ५३ नुसार ते रिझ्युम केले पाहिजे होते आणि दुसरे की, नियमितीकरणाची तरतूद एमएलआरसीमध्ये नाही. या अनुषंगाने या दोन तरतुदी समितीच्या निदर्शनास आणून दिलेल्या आहेत. शासनाने भूतकाळात वेळोवेळी हे अधिकार वापरलेले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कोणती विशिष्ट परिस्थिती होती की, विभागाला ते द्यावे लागले. शासनाला अधिकार आहेत तर सेक्शन ५३ असताना सेक्शन ४० चा अधिकार कशासाठी वापरायचा, काय अशी विशिष्ट परिस्थिती होती की, आता आपण सेक्शन ४० चा उल्लेख करीत आहात. त्यांनी सेक्शन ५३ चा उल्लेख केला आहे त्यांचे चुकले आहे त्यांनी तसा उल्लेख करायला नको होता कारण विभागाला अबाधित अधिकार आहेत. सेक्शन ५३ ला सेक्शन ४० का वापरत आहात, काय विशिष्ट परिस्थिती होती, कोणत्या परिस्थितीत हे देण्याचे निर्णय झाले, त्यांनी कशासाठी मागणी केली होती? विभागाने देताना काही अटी व शर्ती लावल्या असतील, कारण कोणी मागितल्यानंतर कोणालाही असे देता येणार नाही अटी व शर्ती असतात. नियम, अटी, शर्ती असतील तर त्या कोणत्या होत्या ते समितीस सांगावे. सेक्शन ५३ असताना सेक्शन ४० का वापरायचे? सेक्शन ५३ चुकीने लावले असेल तर आपण सेक्शन ४० सांगितल्यावर कोणत्या अटी व शर्ती जमीन देताना लावल्या होत्या, त्या संदर्भात सांगण्यात यावे. खरोखर सेक्शन ४० जस्टीफाय होत नसेल तर अशा क्वेरीज काढू नका. शासनाला काहीही देऊन टाका, काहीही करा व काहीही विकून टाका याचे अधिकार आहेत असे समितीने विदित केले असता सेक्शन ५३ व सेक्शन ४० यांचा कसा संबंध आहे ते स्पष्ट करतो सेक्शन ५३ जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अधिकाराबद्दल आहे. त्यामध्ये असे नमूद आहे की, " Summary eviction of person unauthorisely occupying land vesting in Government " त्यामध्ये एव्हिक्शनचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांकडे दिलेले आहेत. सेक्शन ५३ चे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांचे आहेत. एखादी व्यक्ती अनधिकृतपणे शासकीय जमिनीच्या पझेशनमध्ये असेल किंवा त्यावरील तिचा हक्क संपुष्टात आला असेल तर जिल्हाधिकारी सेक्शन ५३ अंतर्गत कारवाई करू शकतात. एजींनी असे नमूद केले आहे की, या प्रकरणांमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी सेक्शन ५३ अंतर्गत कारवाई करायला हवी होती. सेक्शन ५३ चे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांचे आहेत. सेक्शन ५३ चे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांचे व सेक्शन ४० चे अधिकार शासनाचे आहेत. मी समितीच्या नजरेस आणूस दिले की, शासनाला हे अधिकार आहेत. शासनाने अधिकाराबाह्य कृती केली अशी बाब नाही. समितीचे म्हणणे आहे की, कोणत्या परिस्थितीत हे अधिकार वापरले पाहिजेत, हे डिस्क्रिशन कुठे वापरावे किंवा कुठे वापरू नये हे पाहण्याची बाब त्या परिस्थितीत त्यावेळी वापरली गेली आहे. परिच्छेदनिहाय त्याचा उल्लेख करणार असून शासनाने सेक्शन ४० अन्वये असलेले अधिकार वेळोवेळी वापरले आहेत केव्हा व कसे वापरले ते प्रकरणपरत्वे नमूद करण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाच्या सचिवांनी महालेखाकारांच्या अहवालावरच आक्षेप घेतला आहे. त्या संदर्भात एमएलआर कोडचे सेक्शन ५३ आहे. महालेखाकार पहिल्यांदा या केसेस पहाण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडेच जाणार. First we have to go as per the procedure laid down in the M.L.R. Code. The Section 53 says that, " If in the opinion of the collector any person is unauthorisely occupying or wrongfully in the possession of the land which *inter alia* includes breach of any condition. " in all these cases we have pointed out what was the lease condition. २ वर्षांत कॉलेज बांधायचे होते किंवा शाळेची इमारत बांधायची होती किंवा लिज कंडिशन पूर्ण झाली नाही अशा केसेसमध्ये आम्ही नमूद केले आहे की, सेक्शन ५३ मध्ये आपण रिझ्युम का केले नाही. महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे सेक्शन ४० चा उल्लेख केलेला नाही की, असे शासनाकडे अधिकार नाहीत. We are talking about he functioning of the Collectors with reference to Section 53 असे मत महालेखाकारांनी नमूद केले.

सेक्शन ५३ मध्ये असे नमूद केले आहे की, जिल्हाधिकाऱ्यांच्या मते एखादी व्यक्ती शासनाकडे विहित असलेल्या कोणत्याही जमिनीच्या किंवा किनाऱ्यावरील प्रदेशाकरिता अनधिकृतपणे भोगवटा करीत असेल किंवा जमीन किंवा तो प्रदेश गैरकब्जात असेल किंवा पट्ट्याची किंवा कूळवहिवाटीची मुदत संपल्याच्या किंवा पट्टा किंवा कूळवहिवाट समाप्त केल्याच्या किंवा सत्ता प्रकारासंबंधी घालण्यात आलेल्या शर्तीचे उल्लंघन केल्याच्या कारणावरून अशा जमिनीच्या किंवा किनाऱ्यावरील प्रदेशाचा उपयोग भोगवटा किंवा कब्जा करण्याचे चालू ठेवण्याचा तिला हक्क असण्याचे बंद झाले असेल तर जिल्हाधिकाऱ्यांनी अशा व्यक्तीस निष्कासित करणे कायदेशीर असेल. महालेखाकारांनी हे जिल्हाधिकाऱ्यांच्या संदर्भात सांगितले आहे. आपण आता कन्फर्म करीत आहात की, त्यांनी कोणत्याही शर्तीचा भंग केलेला नाही? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाचे असे म्हणणे नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले या अनुषंगाने समितीने अशी पृच्छा केली की, त्यांनी शर्तीचा भंग केला आहे हे आपण मान्य करता का यावर विभागीय प्रतिनिधींनी मान्य असल्याचे समितीस अवगत केले.

मग त्यांना सेक्शन ५३ म्हणण्याचा अधिकार आहे कारण सेक्शन ५३ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना अधिकार दिला आहे. शासनाने जरी करार केला असेल तरी त्या संदर्भात काही गैर घडले तर कारवाई करण्याचा अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना सेक्शन ५३ प्रमाणे आहे. यामध्ये असे कुठेही लिहिलेले नाही की, करार जिल्हाधिकारी करणार आहेत, करार शासनच करते, टर्म व कंडिशन शासन ठरविते. तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निर्णयाच्या विरोधात सर्व केसेस गेल्या आहेत, त्यानंतर आयुक्तांकडे अपिल केले आहे, माननीय मंत्र्यांकडे निर्णय केला आहे. शेवटी आपल्या समोर आलेल्या ९० टक्के प्रकरणांत माननीय मंत्र्यांनीच आदेश दिले आहेत. यामध्ये ते म्हणत आहेत की, आम्ही सेक्शन ४० चा वापर केला आहे. आपण पूर्वी प्रश्न विचारला, त्यावर ठाम रहा की, कोणत्या परिस्थितीमध्ये सेक्शन ४० वापरले आहे, अडचण ए.जी.आणि प्रधान सचिव यांची होती. सेक्शन ५३ च्या संदर्भात महालेखापालांनी खुलासा केला आहे. त्यानुसार ब्रिच ऑफ ॲग्रीमेंट झालेले आहे, शासन म्हणते की, झालेले नाही. ब्रिच ऑफ ॲग्रीमेंट झाल्यानंतर अपील दाखल झाले, त्या अपिलावर सुनावणी झाली. मंत्री महोदयांनी सेक्शन ४० च्या अधिकारानुसार निर्णय दिला असेल तर अशी कोणती विशिष्ट परिस्थिती होती ती सांगावे असे समितीने सांगितले. तसेच या सर्व प्रकरणातील निर्णय मंत्री महोदयांनी सेक्शन ४० अंतर्गत केलेले आहेत, सेक्शन ५३ चा आधार नसताना सेक्शन ४० चा वापर करून निर्णय केले असे विभागाचे म्हणणे आहे का? कोणत्या विशिष्ट परिस्थितीत सेक्शन ४० चा वापर केला पाहिजे हे आपण सुचविले तर समितीला मेरिटनुसार प्रकरणांचा विचार करणे सोयीचे होईल असे समितीने विदित केले असता या प्रकरणांबाबत सेक्शन ५३ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना असे अधिकार आहेत की, जिल्हाधिकारी अशी कार्यवाही करू शकेल. " It shall be lawful for the Collector " असे शब्द वापरले आहेत. म्हणजे जिल्हाधिकाऱ्यांनी असे करणे विधिसंमत असेल असे त्यांनी नमूद केले आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांना असे अधिकार प्रदान करण्यात आले आहेत. महालेखापालांना अशा प्रत्येक प्रकरणामध्ये सेक्शन ५३ खाली जिल्हाधिकाऱ्यांनी कारवाई करणे क्रमप्राप्त होते असा त्याचा अर्थ आहे प्रकरणपरत्वे ते पाहू. जिल्हाधिकारी स्तरावर प्रकरण थांबले नाही, वरिष्ठ पातळीवर देखील आदेश झाले, त्या आदेशामधून बऱ्याच केसेस शासनापर्यंत आल्या, तेव्हा शासनाचे अधिकार आहेत. महालेखापालांचे म्हणणे आहे की, अशा केसेस रेग्युलर करण्याचे अधिकार शासनाला नाहीत. तशा प्रकारचे स्पष्ट अधिकार सेक्शन ४० मध्ये आहेत, ते शासनाने बजावले आहेत. प्रकरणपरत्वे ते अधिकार बजावावयास पाहिजे होते की बजावले याबाबत निश्चितपणे आपण आपले मत मांडू शकता. मात्र शासनाने त्या त्यावेळी ही कार्यवाही केलेली असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आणू इच्छितो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

फाईलवर मंत्री महोदयांनी आदेश पारित केले त्यामध्ये सेक्शन ४० चा उल्लेख लिहिलेला आहे का? या समितीच्या प्रश्नाला कायद्यामध्ये हे अधिकार शासनाला असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

सेक्शन २१ काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता जनरल क्लॉजेस ॲक्टचा मुद्दा असून त्यानुसार एखाद्या ॲथॉरिटीने एखादा आदेश पारित केला असेल तर त्यामध्ये बदल करण्याचे त्याच अधिकाऱ्याला अधिकार आहेत. सेक्शन २१ मध्ये स्पष्ट म्हटले आहे की, " Power to issue include power to add, to amend, to vary, to resend notifications, orders, rules, bye laws " या केसमध्ये शासनाने ठराविक अटी व शर्ती घालून आदेश दिले, त्या अटी व शर्तीमध्ये बदल करण्याचा अधिकार सेक्शन २१ व सेक्शन ४० अन्वये शासनाला आहे. सेक्शन ४० मध्ये शासनाला अधिकार नाही असे कुठेही म्हटलेले नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले. सेक्शन २१ ही जनरल क्लॉजेस ॲक्टमधील तरतूद आहे. त्यात म्हटले आहे की, ज्या ॲथॉरिटीने एखादा आदेश दिला त्या आदेशामध्ये फेरफार करण्याचे त्या ॲथॉरिटीला अधिकार आहेत. सेक्शन २१ सह एमएलआरसीचा सेक्शन ४० मध्ये व्यवस्था आहे असेही समितीस सांगितले.

ती व्यवस्था सरसकट सर्व जमिनींना लागू आहे की, ज्या सार्वजनिक हितासाठी संपादित करायच्या जमिनी ओहत त्यासाठी लागू आहे अशी विचारणा समितीने केली असता जनरल क्लॉज ॲक्ट जमिनीबद्दलचा नाही जनरल क्लॉजेस ॲक्ट, १८९७, ज्याचा उल्लेख करून सांगितले आहे हे सर्व जनरल प्रॉपर्टीज ऑफ लॉ असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मंत्री महोदयांनी सेक्शन ४० नुसार आदेश पारित केले ते एमएलआरसीच्या कलम ५३ ला ओव्हरलॅपिंग करून केले का, इंटरप्रिटेशन करताना शासनाने सेक्शन ४० मध्ये अधिकार राखून ठेवले आहेत. यासंहितेचा कोणत्याही उपबंधातील कोणत्याही शासनाची मालमत्ता म्हणून कोणत्याही जमिनीचा राज्य शासनाला योग्य वाटेल अशा अटी व शर्तींवर विनियोग करण्याच्या राज्य शासनाच्या अधिकारात कमीपणा येणार नाही.

अटी व शर्ती जर मोडल्या असतील तर दरवेळी मंत्री महोदय सेक्शन ४० चा वापर करून अटी व शर्ती घालून देतील असे राहील, असा उल्लेख कुठेही नाही. अटी व शर्तीनुसारच जमीन देण्याचे ठरविले आहे. शिक्षण, क्रीडा किंवा इतर सामाजिक कामासाठी अटी व शर्तीनुसार जमिनी द्यायच्या आहेत या अटी व शर्ती क्लॉजप्रमाणे आहेत. त्या मोडल्या म्हणून अपील दाखल करण्यात आले. सेक्शन ५३ चा वापर होतो, त्यानंतर अपिले दाखल होतात. जिल्हाधिकारी त्या विरुद्ध निर्णय देतील तेव्हा मंत्रालयात किंवा मंत्री महोदयांकडे अपील येते त्यावेळी निर्णय घेताना अटी व शर्ती बदलायचा अधिकार शासनाला आहे असे विभागीय प्रधान सचिवांचे म्हणणे आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता अटी व शर्तीमध्ये बदल करण्याचा अधिकार आहे ते जनरल क्लॉजेस ॲक्टमधील कलम २१ आहे त्यामध्ये स्पष्टपणे म्हटले आहे की, जी ॲथॉरिटी आदेश पारित करते ती बदल करण्यासाठी सक्षम आहे. जनरल क्लॉजेस ॲक्टमधील कलम २१ आणि एमएलआरसीमधील कलम ४० एकत्रित वाचन केले तर शासन एखादी जमीन अटी व शर्तीनुसार ग्रँट करते त्याच्या अटी व शर्तीमध्ये शासन बदल करू शकते अशी सेक्शन २१ मध्ये तरतूद असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

मा. मंत्री महोदयांना क्वासी ज्युडिशियल अधिकार आहेत. परंतु सेक्शन ४० चा वापर कोणत्या परिस्थितीत करावा हा विषय चर्चेचा होऊ शकतो. अमर्याद अधिकार शासनाला दिले किंवा शासनाने ते आपल्याकडे घेतले आहेत आजही ते अधिकार शासनाला आहेत. सेक्शन ५३ चा भंग होतो तेव्हा मंत्री महोदय कसे आदेश देतात? प्रधान सचिवांना समितीचा असा प्रश्न आहे की, सेक्शन ४० शासनाने केव्हा लागू करावा असे आपल्याला अपेक्षित आहे? सेक्शन ४० चा वापर शासनाने कोणत्या परिस्थितीत करावा हे विभागाने सांगावे असे समितीने नमूद केले असता सन १९६६ च्या कायद्यातील सेक्शन ४० विशिष्ट पद्धतीमध्ये ठेवले आहे. बऱ्याच प्रकरणात शासनाने आपले हे अधिकार अनेक प्रकरणात विशिष्ट परिस्थितीचा विचार करून वापरायचे असतात. समितीने म्हटले की, एकदा अटी व शर्तीनुसार जमीन दिल्यानंतर त्यामध्ये बदल करता येत नाही. यासंदर्भात एक उदाहरण देऊ इच्छितो की, अनेक प्रकरणात शासन स्तरावरुनच वापरामध्ये बदल केले जातात लँड ग्रँट इंडस्ट्रीसाठी होती, तिचा वापर कमर्शियल करण्याकरिता अनुमती दिली गेली. एखादी जमीन ग्रँट केली आणि तिचा वापर बदलता येत नाही असा व्ह्यू असेल तर No change of use will be ever possible. वर्ग २ वर जमीन दिली आणि फ्री होल्डवर करावयाची असेल तर ती करू शकणार नाही. Because once you have granted the land on Class II basis you can never convert it to Class I. असा व्ह्यू घेतला तर शासन जमीन ग्रँट केल्यानंतर अटी व शर्तीमध्ये बदल करू शकणार नाही चेंज ऑफ यूज, चेंज ऑफ टेन्युअर या गोष्टी होऊ शकणार नाहीत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

भोगवटादार १ आणि २ अशी परिस्थिती नाही. चेंज ऑफ यूज ऐवजी ब्रिच ऑफ कण्डिशण्ड खूप आहेत, नेक्सस खूप आहेत. सर्व केसेस शेवटच्या टप्प्यावर मंत्री महोदयांकडे गेल्या आणि मेरिट न बघता या केसेस निकाली काढण्यात आल्या या विषयावर शासनाला अमर्याद अधिकार मिळाले आहेत या अमर्याद अधिकाराबद्दल गाईडलाईन्स आहेत की नाही?अशी पृच्छा समितीने केली असता आज असलेल्या कायद्यातील तरतुदी सांगण्यात आल्या. त्यापुढे जाऊन प्रत्येक केसनिहाय काय झाले हे समोर येत नाही तोपर्यंत यावरील निर्णय विभाग घेऊ शकणार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सेक्शन ४० आणि सेक्शन २१ सह शासनाचे अधिकार अबाधित आहेत तर साक्ष घेऊन काही उपयोग होणार नाही शासनाला सेक्शन ४० नुसार अमर्याद अधिकार असला तरी सेक्शन ४० कोणत्या परिस्थितीत वापरायचा याचा अभ्यास करून तशी शिफारस समितीला करता येईल या करिता लिगल ओपिनियन मागवावे असे समितीने एकमताने ठरविले. महालेखापाल यांनाही सेक्शन ४० आणि सेक्शन २१ चा वापर केव्हा करायचा याबाबत विचारणा करू तसेच आणखी बरेच मुद्दे यापुढे उपस्थित होणार असून जिल्हाधिकाऱ्यांनी आदेश पारित केल्यानंतर शासनाच्या अगोदर आयुक्तांनी त्याला माफी दिली व या प्रकरणात आयुक्तांनी माफी दिली नाही अशा प्रकरणात कोर्टाने पुनर्निरिक्षण करण्यास सांगितले. त्याचा आपण पूर्ण आढावा घेतला पाहिजे. सदर विषय महालेखाकार यांच्याकडे रेफर करून केस टू केस मेरिटवर विचार केला तर समितीला अभ्यास करता येईल. न्यायाधीश ही एकच व्यक्ती असते, त्यांना वेगळे कायदे किंवा वेगळया शर्ती ठरविता येत नाहीत तर क्वासी ज्युडिशियल बॉडीला कसे करता येते? विधिमंडळाने कायदे केले, नियम ठरविले आहेत, त्या संदर्भात ते निर्णय घेतात. शेवटी मंत्री महोदय निर्णय घेतात. It is in the interest of the State and not in the interest of the Lessee. त्यामुळे निर्णय घेण्यामध्ये चूक झालेली असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच मंत्री महोदयांकडे सुनावणी होते त्यावेळी ज्यांनी अपील दाखल केले त्यांच्यावतीने वकील उपस्थित असतात, ते मुद्दे मांडतात. अटी व शर्ती क्वासी ज्युडिशियल बॉडी केव्हाही बदलू शकते, असे अधिकार कोर्टाला नाहीत दिलेल्या कायद्याच्या फ्रेममध्ये जज्जमेंट द्यावी लागते. चेंज ऑफ यूजच्या संदर्भात अधिकार कधी वापरावा हा प्रश्न आहे काही जमिनी ब्रिटिशकालीन काळात राज्य शासनाकडून तर काही केंद्र शासनाकडून संस्थांना देण्यात आलेल्या आहेत. मूळ भाडेकरुंनी त्या भाडेपट्टयाने दुसऱ्यांना दिलेल्या आहेत. पोटभाडेकरुच्या नावावर त्या जमिनी आहेत, त्यामुळे अडचण अशी झाली की, मूळ मालकाचा शोध लागत नसल्यामुळे शैक्षणिक संस्थेला दिलेली जागा असेल व त्या जागेवर शाळेच्या इमारतीचा विकास करायचा असेल तर तो करता येत नाही असे समितीने विभागास अवगत केले तसेच परिच्छेदनिहाय चर्चा करण्यास सुरुवात केली.

२.१५ परिच्छेद क्रमांक ४.१ अनिवार्य अटींची पूर्तता झालेली नसतानाही जमीन भाडेपट्टीवर देण्यात आली. :

समाजोन्नती शिक्षण संस्था,बोरिवली यांना भाडेपट्टीवर दिलेली जागा या प्रकरणी मुंबई महापालिकेने ना विकास क्षेत्रामध्ये परवानगी दिली आहे, असे म्हटले आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता या प्रकरणी एक थोड्याशा चुकीबद्दल सुधारणा मांडतो. उत्तरामध्ये ना विकास क्षेत्र असा जो उल्लेख केला आहे त्याऐवजी सी.आर.झेड. असे क्षेत्र वाचावे, अशी समितीला विनंती असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले. याअनुषंगाने समितीने सी.आर.झेड. मधील क्षेत्रावर बांधकाम करण्याची परवानगी देता येते काय अशी विचारणा केली असता सी.आर.झेड.चे नोटिफीकेशन दिनांक १९.२.१९९१ रोजी आले होते. त्या अनुषंगाने हाय टाईड लाईन्सपासून ५०० मीटर्सच्या आतमधील क्षेत्रावर बांधकाम करण्यासाठी निर्बंध आणले आहेत. मात्र या हाय टाईड लाईन्सचे डिमार्केशन सन १९९१ मध्ये झाले नाही तर ते नंतर झाले. त्यापूर्वी या प्रकरणातील अर्जदार संस्थेला परवानगी मिळाली होती. त्यानुसार त्यांनी बांधकाम केले होते आणि त्यानंतर जेव्हा हाय टाईड लाईन्सचे डिमार्केशन झाले, त्यानंतर त्यांना बांधकाम करता आले नाही. कारण तेव्हा मुंबई महापालिकेच्या देखील लक्षात आले की, हे क्षेत्र सी.आर.झेड. ने बाधित आहे. विभागाने उत्तरामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे डी.पी.नुसार ही जमीन माध्यमिक शाळा आणि क्रिडांगणासाठी आरक्षित होती. त्यामुळे त्या जमिनीचा या प्रयोजनासाठी करणे अनुज्ञेय होते. मात्र त्यानंतर सी.आर.झेड.च्या निर्बंधामुळे यापुढे बांधकाम करणे शक्य होणार नाही असे स्पष्ट झाले त्यामुळे त्याने जे बांधकाम केले आहे ते त्यानंतर थांबले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सी.आर.झेड.मध्ये अशा पुष्कळ जागा आहेत की, डी.पी.मधील तरतुदीनुसार त्या आरक्षित आहेत. पण सी.आर.झेड. बघितला नाही तर त्यांना परवानगी देऊ शकतो. पण बांधकामाची परवानगी देत असताना जरी डी.पी.मध्ये आरक्षण असले तरी सी.आर.झेड.च्या तरतुदींचे उल्लंघन होते किंवा नाही हे सुद्धा बघणे अत्यंत आवश्यक आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता समितीने उपस्थित मुद्दा योग्य आहे. पण मुंबईची परिस्थिती माहिती आहे की, सी.आर.झेड.चे नोटिफीकेशन दिनांक १९.२.१९९१ मध्ये आले होते आणि आपल्या डी.पी.चे बरेच भाग दिनांक २०.२.१९९१ रोजी लागू झाले होते. ज्याअर्थी तो नंतर आला त्यानुसार त्यामध्ये बऱ्याच ठिकाणी आरक्षण दाखविले होते. एचटीएल लाईन तोपर्यंत ड्रॉ झाली नव्हती त्यामुळे सुरूवातीच्या काळामध्ये काही अशा प्रकारच्या परवानग्या दिल्या गेल्या आहेत. मात्र एचटीएल लाईन ड्रॉ झाल्यानंतरच्या काळात महानगरपालिकेने सुद्धा याबद्दल काळजी घेतली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

ज्यावेळी सी.आर.झेड. कायदा लागू झाला पण त्याबद्दल डिमार्केशन झाले नव्हते मग बेनिफीट ऑफ डाऊट हा त्यांना कसा देता येईल. जर डिमार्केशन झाले नसेल तर तेथील जागा डिमार्केशनमधील नाही असे समजून आपल्याला परवानगी कशी देता येईल. डिमार्केशन नाही म्हणून जरी आम्ही परवानगी दिली असली तरी आम्हाला केंद्र सरकारने कळविले होते त्यामुळे आपण या दोन्ही गोष्टींचे समर्थन कसे करू शकता अशी विचारणा समितीने केली असता मुंबई महानगरपालिकेने परवानगी दिली आहे ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु ती का दिली त्यासंबंधीचे उत्तर महानगरपालिका किंवा नगरविकास विभागाचे सचिव सांगू शकतील असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदर मंजुरी १९९४ मध्ये दिली आणि सी.आर.झेड.चा कायदा १९९१ मध्ये आला होता. सी.आर.झेड. कायद्यानुसार बांधकामाची मर्यादा देखील निश्चित झाली आहे. त्यामुळे आता आपण सांगता की, हे क्षेत्र सी.आर.झेड. अंतर्गत आहे दुसरी बाजू अशी आहे की, त्या संस्थेने आवश्यक कागदपत्रे सुद्धा सादर केलेले नसल्याची बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता या प्रकरणी महालेखाकारांचा मुद्दा असा होता की, यासंबंधीचा प्रकल्प अहवाल संस्थेकडून सादर करण्यात आला नाही. दुसरा मुद्दा असा की, संस्थेला मंजूर करावयाच्या जमिनीच्या २५ टक्के रक्कम संस्थेकडे त्यावेळी उपलब्ध नव्हती असा जिल्हाधिकारी यांच्या अहवालातील मुद्द्यावरुन महालेखाकार यांनी निष्कर्ष काढलेला आहे महालेखाकारांचा हा निष्कर्ष बरोबर आहे कारण जिल्हाधिकारी यांनी तशा प्रकारचा अहवाल दिला होता याबद्दल दुमत नाही. विभागाने उत्तरामध्ये आता असे नमूद केले आहे की, ज्या अर्थी २०१२ आगीमध्ये विभागाच्या नस्त्या जळाल्यामुळे विभागाकडून हे स्पष्ट होत नाही की, जमीन मंजूर करतेवेळी या संस्थेने शासनाकडे परस्पर काही कागदपत्रे सादर केली होती किंवा कसे, हे स्पष्ट होत नाही. मात्र शासनाने काढलेल्या आदेशाची प्रत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे उपलब्ध आहे. त्यावरुन असे दिसते की, शासनाने त्यांना ही जमीन मंजूर केली होती अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

सन २०१२ मध्ये आग लागली होती आणि त्यामध्ये नस्त्या जळाल्या आहेत. पण हा परिच्छेद सन २०१२ मध्ये दिल्यानंतर त्यांचे उत्तर आज आले आहे किंवा १५ दिवसांपूर्वी विभागाकडे आले असेल. विभागाकडे ही कागदपत्रे नाहीत, हे समिती मान्य करते पण यासंबंधीचे आदेश संबंधित संस्थेकडे तर असतील विभागाने हे आदेश संबंधित संस्थेकडून मागवून घेतले असते तर इतका वेळ लागला नसता संस्थेकडे तर आग लागली नव्हती. कमीत कमी समितीला कळले तरी असते की, याबद्दलची नेमकी वस्तुस्थिती काय होती किंवा संस्थेची विनंती काय होती असे समितीने नमूद केले याच अनुषंगाने महालेखाकारांनी अशी विचारणा केली की, यामध्ये ५ हजार चौ.मी. क्रिडांगणाचा सुद्धा प्रश्न आहे. त्यामध्ये तर सी.आर.झेड. किंवा ना विकास क्षेत्र यासंबंधी काही कॉन्ट्राव्हर्सी नाही. त्याचे लिज तर २०१० मध्ये संपलेले आहे त्यासंबंधीचे उत्तर विभागाने साक्षीमधून समितीला दिले पाहिजे.

यामध्ये दोन वेगवेगळे भाग आहेत एक माध्यमिक शाळेकरिता जागा होती तर महालेखाकार यांनी सांगितल्यानुसार दुसरी क्रिडांगणासाठी जागा होती. या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर नोटीस देण्यात आली आहे. त्यानंतर त्यांनी सुनावणी देखील घेतली आहे आणि आता या स्थितीत अंतिम आदेश पारीत करण्यासाठी प्रकरण बंद केले आहे. त्यामुळे जिल्हाधिकारी आता यासंर्भात स्वतः सांगतील की, पुढील आठवड्यात ते निकाल देत असून त्यांनी या प्रकरणाची अलिकडेच दिनांक २ ऑगस्ट २०१६ रोजी सुनावणी घेतली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. असता जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी असे विदित केले की,या प्रकरणामध्ये जो शर्तभंग झाला आहे. त्या संदर्भात आपण जमीन त्या संस्थेला भोगवटादार म्हणून आणि भाडेपट्ट्याने दिली आहे या दोन्ही प्रकरणात सुनावणी घेतली आहे. ऑगस्ट, २०१६ मध्ये या प्रकरणाची सुनावणी प्रक्रिया पूर्ण झाली असून प्रकरण क्लोज फॉर ऑर्डर केलेली आहे. पुढील आठ दिवसात त्यासंबंधीचे अंतिम आदेश पारीत करण्यात येतील.

ज्या फाईल्स जळाल्या आहेत पण त्यासंबंधीच्या कागदपत्रांबाबत समितीने पुनः विचारणा केली असता फाईलमध्ये नोटींग रिकन्स्ट्रक्टेड करता येत नाही इतर कागदपत्रे आपण प्राप्त करू शकतो. परंतु ऑफिसची नोटींग रिकन्स्ट्रक्टेड करता येत नाही की, त्यावेळी रेकॉर्डवर आपण काय काय घेतले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला यावर समितीने आपल्या फाईल्सचे कागदपत्रे खालच्या ऑफिसला तर जात असतात, ते मागवून घेता येऊ शकतात असे मत व्यक्त केले.

ज्यावेळी आपण जमीन मंजूर करतो त्यावेळी लिजचा करारनामा आपण जिल्हाधिकारी स्तरावरच करतो. त्यामध्ये जिल्हाधिकारी यांच्याकडील प्रकरणामध्ये प्रकल्प अहवाल सुद्धा असतो. तसेच आक्षेपामध्ये असे नमूद केले आहे की, " ..that the applicant institution had not submitted the mandatory project document of the proposed school as well as the financial status of the institution. " हे फार गंभीर आक्षेप असून हे काही छोटे आक्षेप नसल्याचे समितीने अवगत केले असता. त्यांच्याविरुद्ध शर्तभंगाची कार्यवाही सुरू करून जमीन परत घेण्याची कार्यवाही सुरू असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सन २०१२ मध्ये आग लागली होती आणि आता आपण २०१६ मध्ये आहोत. ४ वर्षे महालेखाकारांच्या परिच्छेदासंबंधीची कागदपत्रे येण्यास लागली आहेत त्यासंबंधीच्या नोटीसा आहेत त्यामध्ये पुन्हा विभागाने ज्ञापन पाठविले की, २१ जून २०१२ ला आग लागली होती. ४ वर्षे उलटून सुद्धा आपण संबंधित संस्थेकडून कागदपत्रे मागविली नाहीत. समितीचे तर असे मत आहे की, महसूल विभागाचा एकूण एक कागद महत्त्वाचा असतो या प्रकरणामध्ये अशा प्रकारची उत्तरे आली तर महसूल विभागाने या आगीनंतरच्या फाईल्स रिकन्स्ट्रक्ट करायला पाहिजे होत्या त्यामध्ये कोणती प्रगती केली आहे. या निमित्ताने ते देखील समितीला कळणे आवश्यक आहे की, किती फाईल्स रिकन्स्ट्रक्ट झाल्या आहेत. कारण आता या प्रकरणात ४ वर्षे झाली असल्यामुळे आतापर्यंत ती कागदपत्रे मागवायला हवी होती असे मत समितीने व्यक्त केले असता ज्या प्रकरणामध्ये सन १९८३ च्या शासन निर्णयानुसार हे प्रकरण हाताळले होते. त्यानुसार ज्या शैक्षणिक संस्थेला आपण जमीन मंजूर करतो त्या प्रकरणात त्यांनी प्रकल्प अहवाल देणे अपेक्षित आहे. ज्या वेळी आपण जमीन मंजूर करतो त्यावेळी जमिनीच्या किंमतीच्या २५ टक्के रक्कम संबंधित संस्थेकडे उपलब्ध आहे याची खात्री सदर संस्थेने पटवून देणे आवश्यक असते. उर्वरित ७५ टक्के रक्कम पुढील २ वर्षामध्ये शासनजमा करतील अशा प्रकारची व्यवस्था करणे अपेक्षित आहे अशा प्रकारच्या अटी आहेत. महालेखाकारांचा आणि समितीचा आक्षेप असा आहे की, जमीन मंजूर करताना अशा प्रकारच्या अटींची पूर्तता झाली नव्हती. या प्रकरणी आम्ही उत्तरामध्ये नमूद केले आहे की, ज्या अर्थी कार्यालयाची नस्ती जळाली आहे त्यामुळे ठामपणे असे सांगता येत नाही की, या दोन्ही बाबींची पूर्तता संस्थेने परस्पर शासनाकडे त्यावेळी केली होती किंवा नाही. शासनाने आदेश पारीत केले आहेत. आता सन्माननीय सदस्य विचारतात की, आजपर्यंत ही कागदपत्रे का मिळविली नाहीत तर या संदर्भात अशी माहिती आहे की, ज्यावेळी जमीन मंजूर केली जाते त्यावेळी ही कागदपत्रे देणे आवश्यक होते. आता एकदा आपण जमीन मंजूर केली आहे आणि संबंधित संस्थेने तेथे ३ खोल्यांचे बांधकाम सुद्धा केलेले आहे. त्यानंतर हे २५ टक्के रक्कम घेण्याचे कारणच उरले नाही. एकदा आपण जमीन मंजूर केल्यानंतर या अटींची पूर्तता करण्याचे प्रयोजनच उरलेले नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सचिव महोदय पुन्हा वेगळे उत्तर देत आहेत असे समितीने नमूद केले तसेच " We noticed that the Collector while forwarding the application of the lessee had informed the Government (August १९९१) that the applicant institution had not submitted the mandatory project documents of the proposed school as well as the financial status of the institution. " हे जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला सूचविले आहे आणि त्यावर जी नोटींग असेल ती जळाली असेल तर ते त्यांचे नशीब. कमीत कमी समितीची जी जबाबदारी आहे ती तरी पूर्ण करू द्या. कारण त्या संस्थेने वित्तीय कागदपत्रे किंवा प्रकल्प अहवाल दिलेला नाही हे जिल्हाधिकारी यांचे म्हणणे आहे आणि हे जर जिल्हाधिकारी यांच्या फाईलमध्ये रेकॉर्डवर असेल तर त्यासंबंधीची कागदपत्रे प्रथम मागविण्यात यावीत असे मत समितीने व्यक्त केले असता आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता परस्पर शासनाकडे केली होती किंवा कसे तसेच कागदपत्रांची पूर्तता झाली नसतानाही सदर जमीन शासन स्तरावर कशी मंजूर झाली याबद्दल भाष्य करता येत नाही. कारण आगीमध्ये संपूर्ण फाईल जळालेली आहे. त्यामुळे परस्पर पूर्तता केली आहे किंवा कसे याबद्दल आम्ही भाष्य करू शकत नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागीय सचिव सांगतात ते खरे आहे की, फाईल आगीमध्ये जळाल्यामुळे कागदपत्रे होती किंवा कसे ते सांगता येत नाही. पण यासंबंधीची कागदपत्रे जिल्हाधिकारी यांच्याकडे तर होती. पण या आगीपूर्वी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे ती कागदपत्रे होती आणि त्यांनी शासनास सन १९९१ मध्ये कळविले आहे. जिल्हाधिकारी यांच्या फाईलमध्ये ती कागदपत्रे असतीलच. कारण हा अहवाल जिल्हाधिकारी यांनी पाठविला आहे. यामध्ये असे नमूद केले आहे की, " We noticed that the Collector while forwarding the application of the lessee had informed the Government (August, १९९१) " याचा अर्थ असा होतो की, या लिजसंबंधीची कागदपत्रे जिल्हाधिकारी यांनी ऑगस्ट १९९८ मध्ये शासनाकडे पाठविले आहेत. पुढे असे नमूद केले आहे की, " ..that the applicant institution had not submitted the mandatory project documents of the proposed school as well as the financial status of the institution. " याचा स्पष्ट अर्थ असा आहे की, सन १९९१ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी राज्य शासनाकडे कागदपत्रे पाठविली होती त्यावेळी त्यामध्ये ही कागदपत्रे समाविष्ट नव्हती. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी दुसरा काही अहवाल पाठविला आहे काय की, संबंधितानी ती कागदपत्रे नंतर दिली आहेत आणि जर तसे असेल तर आता या ठिकाणी जिल्हाधिकारी उपस्थित आहेत त्याबद्दल ते समितीला सांगतील असे समितीने विदित केले असताआम्ही हे मान्य करतो की, जिल्हाधिकारी यांनी सन १९९१ मध्ये अहवाल पाठविताना असे स्पष्ट नमूद केले होते की, संस्थेने प्रकल्प अहवाल सादर केलेला नाही संस्थेने वित्तीय कागदपत्रे दाखविलेली नाहीत. त्यामुळे समिती सांगत आहेत ते १०० टक्के वस्तुस्थितीवर आधारीत आहे. जिल्हाधिकारी यांचा सन १९९१ चा अहवाल तसाच होता. पण विभागाचे उत्तर एवढेच आहे की, शासनाने ही जमीन सन १९९४ मध्ये मंजूर केली आहे. त्यामुळे सन १९९१ ते सन १९९४ या दरम्यानच्या कालावधीत संस्थेने परस्पर शासनाकडे सादर केले होते किंवा कसे याबद्दल आज विभागाला भाष्य करता येत नाही. या ठिकाणी मी परस्पर शासनाकडे हा शब्द मुद्दाम नमूद केला आहे. आज त्यासंबंधीची फाईल जळाल्यामुळे आम्हाला भाष्य करता येत नाही. विभागाचे असे म्हणणे आहे की, त्यांनी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे दिले नाहीत, पण शासनाकडे परस्पर दिले असतील तर त्यासंबंधी आम्हाला भाष्य करता येत नाही, असे नमूद केले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

आता सन २०१६ मध्ये आहोत आणि जिल्हाधिकारी किंवा शासन समितीला सांगू शकत नाही की, सन १९९४ पासून आजपर्यंत ही कागदपत्रे सादर केली आहेत किंवा नाही. समितीला याबद्दल पूर्ण माहिती देण्यात येत नाहीत असे महालेखाकारांचे मत असल्याचे महालेखाकारांनी सांगितले.

समितीचा असा मुद्दा आहे की, हे ऑडीट आग लागण्यापूर्वी झालेले आहे. आग लागण्यापूर्वी झाले असते तर विभागाला हे सांगता आले असते की, नस्ती जळाली आहे, हा एक मुद्दा आणि दुसरा मुद्दा असा आहे की, जिल्हाधिकारी यांच्याकडून प्रस्ताव आल्यानंतर आपण त्यांची मूळ नस्ती त्यांना परत करीत नाही काय, किंवा ती प्रस्तावाची कागदपत्रे परत करीत नाहीत काय, कारण शेवटी शासन म्हणून आपण त्यावर निर्णय घेत असता की, अमुक प्रकरणात लिज मंजूर किंवा अमुक प्रकरणात लिज नामंजूर करण्यात येत आहे शेवटी भाडेपट्टा देण्याचे काम जिल्हाधिकारी करीत असतात. जिल्हाधिकाऱ्यांना त्यांची संपूर्ण नस्ती परत न पाठविता फक्त आदेश पाठविला तर त्यांना काम करता येईल काय? शासन म्हणून आपण असे आदेश पारीत करीत असताना आपल्या सुमारे ५० अटी व शर्ती त्या आदेशामध्ये नमूद असतात. त्यामुळे यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सर्व कागदपत्रे असलीच पाहिजेत सर्वात महत्त्वाचे म्हणजे ही आग लागण्यापूर्वीच ऑडीट झालेले आहे. त्यामुळे विभागाला संबंधित संस्थेने संपूर्ण कागदपत्रे न देता विभागाने त्यांना जमीन मंजूर केली हे मान्य करावेच लागेल आणि आपण ते मान्य करणार काय, हा समितीचा प्रश्न असल्याचे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांनी ऑलरेडी शर्तभंगाची कार्यवाही सुरू केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी पुनश्च केला.

कोणतीही कागदपत्रे सादर न करता लिज मंजूर करण्यात आली हा समितीचा बेसिक मुद्दा असून इतर मुद्दे वेगळे आहेत सचिव सांगतात की, ती फाईल आगीत जळाली आहे हे खरे आहे पण ही आग लागण्याअगोदर ऑडीट झालेले आहे त्यामुळे आगीत जळाल्याचा प्रश्न येत नाही. दुसरे असे की, जरी शासनाकडे परस्पर ही कागदपत्रे सादर केली तरी शासनाला त्या कागदपत्रांचे व्हेरीफिकेशन करावे लागेल. शासनाकडे अशी कोणतीही व्यवस्था नाही की, त्यांच्याकडे सादर केलेली कागदपत्रे किंवा प्रकल्प अहवाल त्यांच्याकडून तपासण्यात येऊन क्लिअर करण्यात येईल. शासनाला अशी कागदपत्रे तपासण्याचा अधिकार नाही आणि शासन ते करीतही नाही. शासनाचे ते कामही नसल्यामुळे शासन ते जिल्हाधिकारी यांच्याकडे पाठवितात. जर ती कागदपत्रे जिल्हाधिकारी यांच्याकडे नसतील तर आपण त्या संबंधित संस्थेकडून मागवून घेतली पाहिजे होती. मागील ४ वर्षात आपण ती कागदपत्रे मागविली नाहीत यामध्ये सचिवांनी सेक्शन २० वाचले तो त्यांचा अधिकार आहे. दिनांक २१ जून २०१२ ला आग लागली आहे. ऑडीट जर २१ जून २०१२ च्या अगोदर झाले असेल तर आणि जर २०१२ पूर्वी ही कागदपत्रे सापडत नसतील तर याला जबाबदार कोणते अधिकारी आहेत आणि आता उत्तरातून हे आगीमुळे झाले नाही असे निदर्शनास येत असेल तर याबद्दल जबाबदार असणाऱ्यांची माहिती समितीला देण्यात यावी. ऑडीटच्या अधिकाऱ्यांनी शासनाकडे सुद्धा विचारले आहे आणि त्यांना शासन स्तरावर सुद्धा ते प्रकरण दिसून आले नाही. दुसरा मुद्दा असा आहे की, त्यांनी आता सेक्शन ४० अंतर्गत शर्तभंगाची कार्यवाही सुरू केली आहे. त्यामुळे सेक्शन ४० च्या अंतर्गत कार्यवाही अद्याप पूर्ण झालेली नाही. जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सुनावणी होऊन ते प्रकरण आता Close for Order झालेले आहे. या विषयावर आता ते जो निर्णय घेतील तो योग्यच असेल. कारण क्रिडांगणाची जागा सी.आर.झेड.मध्ये आहे आणि ३ खोल्या आणि ऑफिस त्या ठिकाणी बांधले आहे अशी माहिती समितीने

दिली. याअनुषंगाने महालेखाकारांनी असे मत व्यक्त केले की, त्या क्रिडांगणाच्या जागेवर दुसरे काही बांधकाम नाही हे रेकॉर्डवर येऊ द्या कारण महालेखाकारांनी या ठिकाणी म्हटले आहे की, The possibility of the land having been used for some other purpose cannot be ruled out ". I will request the Collector to please bring on record that it is used for Play Ground.

याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी असे विदित केले की, आम्ही अद्ययावत अहवाल घेतलेला आहे. त्यानुसार क्रिडांगणाच्या जागेवर कोणतेही बांधकाम नाही. जी जागा शाळेसाठी मंजूर झाली होती त्यावर त्यांनी ३ वर्ग खोल्यांचे बांधकाम केलेले असून तेथे त्यांचे ऑफिस सध्या सुरू आहे शाळा सुरू नाही. त्या संस्थेने त्या जागेला कम्पाऊंड वॉल बांधली आहे.

समाजोन्नती शिक्षण संस्थेच्या संचालकांची नावे सांगण्यात यावी. या संस्थेने १९९१ मध्ये अर्ज केलेला असून नोंदणी केव्हा केलेली आहे या समितीच्या प्रश्नाला समाजोन्नती शिक्षण संस्थेने १० जानेवारी १९९१ रोजी नोंदणी केलेली आहे. संस्थेने जागा मिळण्याकरिता दिनांक १ एप्रिल १९८९ रोजी अर्ज केला होता असा खुलासा जिल्हाधिकारी यांनी केला.

दिनांक १ एप्रिल १९८९ रोजी जमीन मिळण्यासंदर्भात अर्ज केला, म्हणजेच या संस्थेने नोंदणी होण्यापूर्वीच अर्ज केला होता. संस्थेची नोंदणी झाली नसल्यामुळे संस्थेचा अर्ज वैध धरला जाऊ शकत नाही असे समितीने अवगत केले असता नोंदणी झाल्यानंतरच प्रस्ताव पुढे पाठविण्यात आलेला असल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी अवगत केले.

या संस्थेने शासनाकडे सन १९८९ मध्ये जागा मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे आणि दिनांक १० जानेवारी १९९१ रोजी संस्था नोंदणीकृत करून घेतलेली आहे. शासनाने त्यासंदर्भातील ऑर्डर केव्हा काढलेली आहे. संस्थेने १९८९ मध्ये अर्ज केला होता संस्थसोबत विभागाचा सन १९८९ ते जानेवारी सन १९९१ च्या दरम्यान झालेल्या पत्रव्यवहाराची कागदपत्रे समितीला सादर करण्याची आवश्यकता आहे. संस्थेने जागेची मागणी सन १९८९ मध्ये केली परंतु संस्थेची नोंदणी त्यानंतर म्हणजेच १९९१ मध्ये केली. या संस्थेने शासनाबरोबर व शासनाने संस्थेबरोबर केलेल्या पत्रव्यवहाराच्या सर्व प्रती समितीला सादर करण्यात याव्यात, संस्थेला १९९४ मध्ये अलॉटमेंट केलेली आहे. परंतु त्यासंदर्भातील कार्यवाही केव्हा सुरू केली, ते मध्यंतरीच्या काळामध्ये असेल. यासंदर्भात विभागीय प्रधान सचिवांना काही माहिती द्यायची असेल तर त्यांनी ती माहिती द्यावी असे समितीने सूचित केले असता त्यासंदर्भातील ऑर्डर सन १९९४ मध्ये काढलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाच्या कॉम्प्लॅक्समध्ये म्हटलेले आहे की, " ...as per the order of Collector No. ६९/३ C/L/५३८, dated ८/१/१९९१, " दिनांक ८ जानेवारी १९९१ रोजी ऑर्डर झालेली आहे.प्रस्तुत प्रकरणी सर्वे नं. २०८ पै, न.भू.क्र. ५-अ मधील काही जागा दुसऱ्या शाळेस शासनाने यापूर्वीच मंजूर केली असल्याने जिल्हाधिकारी यांचे आदेश क्रमांक ६९/३क/ल/५३८, दिनांक ०८/०१/१९९१ अनुसार, अंतिम मोजणी अंती समाजोन्नती शिक्षण संस्थेस २,५५० चौ. मी. जमिनीचा ताबा माध्यमिक शाळेकरिता व ४,६६६ चौ. मी. जमिनीचा ताबा माध्यमीक शाळेच्या क्रिडांगणाकरिता देण्यात आला असे समितीने विदित केले असता साने गुरुजी विद्या विकास मंडळाला याच ठिकाणी शासनाने पूर्वी जागा दिली होती. जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ०८/०१/१९९१ च्या आदेशानुसार त्याची मोजणी केली असता जवळपास ९०० चौरस मीटर जागा त्यांना दिली गेली होती याचा विचार करून संस्थेला केवळ उर्वरित जागा दिली. शासनाने त्यांना माध्यमिक शाळेकरिता २,८८० चौरस मीटर दिली होती. प्रत्यक्षात जिल्हाधिकारी यांनी ताबा देतेवेळी कमी जागेचा म्हणजेच २,५५० चौरस मीटरचा ताबा दिलेला आहे. साने गुरुजी विद्या विकास मंडळाला उर्वरीत जागा दिली असल्यामुळे उर्वरीत जागेचा ताबा समाजोन्नती शिक्षण संस्थेला दिला नाही. तो १९९१ मधील विषय असल्यामुळे १९९१ चा उल्लेख हा साने गुरुजी विद्या विकास मंडळाच्या संदर्भात असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

क्रिडांगणाची देखील काही आर.जी कमी झालेली आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, होय, त्याचे कारण असे आहे की, काही क्रिडांगणाचा भाग त्यांना दिला होता ही जागा बोरीवली तालुक्यामध्ये बोरीवली गावामध्ये असल्याचे सांगितले. तसेच समाजोन्नती शिक्षण संस्था, बोरीवली या संस्थेचे अध्यक्ष डॉ. देवराव ही. पाटील, उपाध्यक्ष श्री. हरिषचंद्र एम. चौधरी, श्री. मिलिंद भा. म्हात्रे, श्री. जयवंत वा. ठाकूर आणि कार्यवाहक श्री. हरिष क. ठाकूर, सह कार्यवाहक श्री. जयवंत बा. वर्तक, तसेच कोषाध्यक्ष श्रीकांत ह. पाटील आणि सह कोषाध्यक्ष श्री. चंदा सावे ही संस्थेच्या संचालकांची नावे असल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी समितीस अवगत केले.

हा सर्व विषय चर्चेमध्ये आलेलाच आहे. यासंदर्भातील विसंगती समितीच्या लक्षात आलेली आहे. ही जागा सीआरझेडमध्ये आहे विभागामार्फत आता निर्णय घेणारच आहात तर सुनावणी क्रिडांगणासाठी आहे की, शाळेसाठी आहे अशी विचारणा समितीने केली असता सुनावणी दोन्ही जागांसाठी असल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई, उपनगर यांनी सांगितले.

सीआरझेडमध्ये शाळा चालू शकत नाही. तसेच सीआरझेडमध्ये क्रिडांगण देखील धोकायदायक ठरणार आहे. हे लक्षात घेता योग्य तो निर्णय करण्यात यावा, अशी समितीची सूचना असल्याचे तसेच सेक्शन ४० चा वापर होऊ नये, यादृष्टीने तसा आदेश निर्गमित करावा त्याबाबत पूर्ण तयारी करुनच आदेश पारीत करावा, अशी समितीची अपेक्षा आहे असे समितीने अवगत केले.

या अनुषंगाने सचिव, वित्त विभाग यांनी असे विदित केले की, ही जमीन २,८८० चौरस मीटर होती. यातील काही जमीन सेकंडरी स्कुल करिता तर ५,२३६ चौरस मीटर जमीन प्ले ग्राऊंडसाठी होती. त्यामध्ये आता थोडाफार फरक आला असेल. परंतु हा मोठा भूखंड असून प्राईम एरियामध्ये आहे ही शासनाची मालमत्ता आहे व त्याची मार्केट व्हॅल्यु फार मोठी आहे. विभागाला वाटते की, अशा प्रकरणांबाबत समितीसमोर त्याची मार्केट व्हॅल्यु यायला पाहिजे आणि त्या संस्थेला ती जमीन किती पर्टीक्युलर लीजवर दिली, हा आकडा समोर यायला पाहिजे व दोघांची समोरासमोर तुलना करता यायला पाहिजे. असे झाले तर समितीला यातील निष्कर्षापर्यंत पोहचण्यास मदत होईल. जमीन लीजवर देताना मार्केटपेक्षा कमी किमतीने दिली जाते त्यामुळे हे सर्व प्रश्न निर्माण होतात त्यामुळे यामध्ये किती तफावत आहे, हा मुद्दा समितीच्या समोर येणे आवश्यक आहे.

अनेक केसेसमध्ये सन १९४०, सन १९५० मध्ये जागा देण्यात आली आहे. या केसमध्ये देखील सन १९४० मध्ये जागा देण्यात आली आहे. शासनाकडून शिक्षण संस्था, रुग्णालये, क्रिडांगण व इतर ठिकाणचा विचार वेगळ्या दृष्टीने केला जातो. प्रत्येक बाबतीत फायनान्सीअल बाजू पाहिली तर कोणतेही समाजोपयोगी कार्य करता येणार नाही. त्यादृष्टीने देखील फायनान्सीअल बाजू बघितलीच पाहिजे. परंतु सार्वजनिक कामासाठी एखादा उपक्रम येत असेल आणि नंतरच्या कालावधीत म्हणजेच सचिव, वित्त विभाग म्हणतात त्याप्रमाणे शाळेच्या नावाने जागा खरेदी करतात आणि नंतर विकासकाला आपसात वाटप करतात. समितीसमोर असलेल्या बावीस, तेवीस सर्व केसेस याच पद्धतीच्या आहेत. अर्नजित रक्कम घेतली जाते त्या जागेची आजची किंमत ५० कोटी रुपये आहे. परंतु १९४० च्या रेट नुसार त्यांच्याकडून ५० लाख रुपये घेतले जातात या बाबीचा देखील विचार करणे आवश्यक असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले. संस्थेला ही जागा शाळेसाठी दिली होती, परंतु त्या जागेवर शाळा नाही. एखादी जागा ज्या उपयोगासाठी देण्यात आली व त्या उपयोगासाठी जागेचा उपयोग होत नसेल तर ती जागा परत घेता येते विभागाने त्या दृष्टीने कोणती कार्यवाही केलेली आहे अशी विचारणा समितीने केली असता यांनी शर्तभंगाची प्रक्रिया सुरू केलेली आहे. त्यांच्याकडे दिनांक २ ऑगस्ट २०१६ रोजी सुनावणी झालेली आहे. आता केस Close for order आहे. त्यासंदर्भात जिल्हाधिकाऱ्यांकडून येत्या आठवडाभरामध्ये आदेश पारीत होतील अशी माहिती महसूल विभागाच्या सचिवांनी समितीस दिली.

सन १९८९ ते सन १९९१ पर्यंतची कागदपत्रे समितीला पुढील बैठकीमध्ये सादर करण्यात यावी कारण समितीची प्रांजळ भावना आहे की, ती जागा सरकार जमा झाली पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले.

२.१६ परिच्छेद क्र. ४.२ अटींचे वारंवार उल्लंघन/ भंग होऊनही भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेली जमीन पुन्हा ताब्यात न घेणे. ४.२.१

उपरोक्त परिच्छेदाबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, मौजे मानखुर्द, ता. कुर्ला स.नं. १३८ पैकी प्लॉट नं.१ व २ मधील २२.५ एकर जमीन मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांना सन १९७७ मध्ये ९९ वर्षाकरिता भाडेपट्ट्याने देण्यात आली होती. ही जमीन झोन-१ मध्ये म्हणजेच शहरामध्ये असलेल्या सोप फॅक्ट्रीला स्थलांतरित करण्यासाठी व सिंथेटिक डिटर्जंट प्रकल्प उभारण्यासाठी ९९ वर्षांकरिता मंजूर करण्यात आली होती. परंतु त्यांनी जागेचा वापर केला नाही, त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी ही जागा शासन जमा करण्याकरिता दिनांक १७.११.१९९७ रोजी शासनाला प्रस्ताव सादर केला. परंतु शासनाने दिनांक ०८.१०.१९९९ रोजी पत्राद्वारे जिल्हाधिकारी यांना सूचना केली की, या कंपनीला देण्यात आलेली २२.५ एकर जमिनीपैकी १३ एकर जमीन शासनाकडे प्रत्यार्पित करावी. म्हणजेच त्याचा पार्ट रिझंम्पशन करून घ्यावा. जिल्हाधिकारी यांचा प्रस्ताव होता की, सर्व जमीन शासन जमा करण्यात यावी. परंतु त्या पैकी १३ एकर शासनाकडे प्रत्यार्पित करून सदर क्षेत्र, अहमद उमर ऑईल्स मिल्स यांना देण्याचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा. जिल्हाधिकारी यांच्याकडून त्यानुसार कार्यवाही केली जात असताना मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरीमधील एक भागीदार श्री. रशीद एस. उमरभॉय यांनी दिनांक १४.०३.२००० रोजीच्या पत्रान्वये सदरची कार्यवाही स्थगित ठेवण्याबाबत तत्कालीन महसूल मंत्री यांनी विनंती केली. त्यानंतर तत्कालीन महसूल मंत्री यांनी दिनांक ०३.०५.२००० रोजी आदेश पारित केले. सदरहू आदेशात असे नमूद केले होते की, सदर आदेश प्राप्त झाल्यापासून मे. बॉम्बे सोप कंपनीने सहा महिन्यांच्या आत कालबद्ध विकासकामाचा आराखडा शासनास सादर करावा व आराखडा सादर केल्यानंतरच्या सात वर्षांच्या कालावधीत प्रकल्प विहित कार्यक्रमानुसार पूर्ण करण्याची जबाबदारी कंपनीची राहील.

म्हणजेच शासनाला १३ एकर जागा परत मिळण्याची प्रक्रिया तत्कालीन मंत्री महोदयांनी स्थगित केली असल्याचे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता ती जमीन रीझ्युम झाली नाही याचे कारण म्हणजे त्यांना सहा महिन्यांमध्ये विकास आराखडा शासनास सादर करावा आणि सात वर्षामध्ये प्रकल्प विहित कार्यक्रमानुसार विकसीत करावा, अशा प्रकारचे आदेश दिनांक ०३.०५.२००० रोजी पारीत केले होते. त्यानंतर याच दरम्यान मे. बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांनी जमीन प्रदान केल्यापासून सन १९७७ ते २००४ या कालावधीत त्यांना मंजूर केलेल्या जागेवर प्रकल्प स्थलांतरित न केल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना नोटीस दिली व सुनावणी घेऊन दिनांक २५.०१.२००५ रोजी ही जमीन पुर्नग्रहित करण्याचे आदेश पारीत केले. या आदेशाच्या विरोधात संबंधित कंपनीकडून ॲडीशनल कमीशनर, कोकण यांचेकडे अपील दाखल केले व त्यांनी अपील मान्य

करून जिल्हाधिकारी यांचे आदेश रद्द केले व ही केस पुन्हा जिल्हाधिकारी यांच्याकडे रिमांड केली. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्यास्तरावर पुन्हा सुनावणी घेतली आणि दिनांक २७.०२.२००९ रोजी अंतिम आदेश पारीत केले. त्या आदेशात असे म्हटले की, ही जमीन त्या कंपनीच्या भागधारकांना विभागून देण्यात यावी अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

तत्कालीन मंत्र्यांच्या आदेशानुसार कंपनीने २००७ पर्यंत त्यानुसार कार्यवाही करायला पाहिजे होती. परंतु कंपनीने २००७ पर्यंत काहीच न केल्यामुळे जमीन शासन जमा करण्यात यावी, असे जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारीत केले. त्यानंतर ॲडीशनल कमीशनर यांनी रिमांड करण्याचे आदेश दिले परंतु जिल्हाधिकारी यांनी जमिनीची विभागणी केली. सरकारच्या जमिनीची विभागणी करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहेत काय अशी पृच्छा समितीने केली असता तो आदेश नंतर रद्द झाला परंतु या आदेशाच्या विरोधात फॅक्टरीच्या भागीदारांपैकी श्री. माजीद उमरभॉय यांनी अपर आयुक्त, कोकण यांच्याकडे अपिल केले. परंतु सदरचे अपिल दिनांक ०५.०५.२०१० रोजीच्या आदेशान्वये अमान्य करण्यात आले. त्यानंतर अपिलार्थी यांनी ॲडीशनल कमीशनरने अपिल अमान्य करण्याचे आदेश पारीत केल्यावर त्याविरुद्ध Review दाखल केले. या रिव्ह्यूव्हमध्ये ॲडीशनल कमीशनर यांनी मान्य केले व असे सांगितले की, जिल्हाधिकारी यांचा दिनांक २७.०२.२००९ चा आदेश रद्द केला पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

म्हणजेच पाटनर्समध्ये केलेल्या विभागणीचा आदेश रद्द झाला अपिल करणारे व ते पाटनर्स होते काय अशी विचारणा समितीने केली असता गिदारांपैकी श्री. नदिम एम. उमरभॉय नावाचे तिसरे भागिदार होते. त्यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे अशी तक्रार केली की, प्रश्नांकीत शासकीय भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचा चुकीचा करारनामा सब रजिस्ट्रार, कुर्ला यांच्या कार्यालयात नोंदविला गेला आहे. सांगायचे म्हणजे बेसिकली असे झाले होते की, दरम्यानच्या कालावधीमध्ये भागिदारांच्या नावावर विभागून दिले होते, त्या लोकांनी पुढे काही व्यवहार करण्याचा प्रयत्न केला होता व त्याबद्दल त्यांनी तक्रार केली होती. त्यांनी स्वःताला खोटे मालक दाखूवन या जमिनीचे विकास हक्क डी. बी. हाय स्काय कंन्स्ट्रक्शन यांना बेकायदेशीररित्या देऊन टाकले होते, अशा प्रकारची तक्रार त्यांच्यापैकी या भागिदाराने केली असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

यामध्ये त्यांनी असे म्हटले आहे की, जमिनीचे मालक शासन असताना श्री. रशिद उमरभॉय व ७ इतर यांनी जमिनीचे खोटे मालक दर्शवून जमिनीचे विकास हक्क मे डी. बी. हाय स्काय कंन्स्ट्रक्शन यांना बेकायदेशीररित्या देण्याचा करारनामा केला आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, होय विभागणीचा झालेल्या आदेशाचा फायदा घेऊन या लोकांनी तसा विकासाचा हक्क देण्याचा प्रयत्न केला होता. याबद्दल जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी सुनावणी घेतली व दिनांक ०५.०४.२०१० रोजी डी. बी. हाय स्काय कंन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि. यांचे समवेत झालेल्या करारनाम्याचे अवलोकन केल्यानंतर असे सिद्ध झाले की, श्री. रशिद उमरभॉय व इतर ७ भागीदार यांनी शासनाच्या जमिनीवर ५३ कोटी ४६ लाख रुपये उत्पन्न मिळविले होते. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५.११.२०१४ रोजी ही भाडेपट्टयाखालील जमीन शासन जमा करण्याचे आदेश पारीत केले. दिनांक २५.११.२०१४ रोजीच्या आदेशाविरुद्ध भागिदारांपैकी एक असलेले श्री. नदिम म. उमरभॉय यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. या अपिलासंदर्भात उच्च न्यायालयाने दिनांक ०४.१२.२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासन जमा करण्याच्या कारवाईस पुढील निर्णय होईपर्यंत स्थगिती दिली. त्यासंदर्भात दोन नोटीस ऑफ मोशन झाल्या एक म्हणजे पक्षकारातर्फे आणि दुसरी त्याच्या विरोधात जिल्हाधिकारी यांच्यातर्फे झाली. त्यानंतर उच्च न्यायालयाने दिनांक २९.०७.२०१५ रोजी ही स्थगिती उठविली म्हणजेच दिनांक २५.११.२०१४ रोजीचा विभागाचा आदेश कायम राहिला.

आता हे प्रकरण कोकण आयुक्त यांच्याकडे प्रलंबित आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता जिल्हाधिकारी यांचा दिनांक २५.११.२०१४ रोजीचा आदेश लागू राहिला. त्यानंतर ॲडीशनल कमीशनर यांनी दिनांक ३१.०५.२०१६ रोजी म्हणजेच साधारणत: तीन महिन्यापूर्वी जिल्हाधिकारी यांचा आदेश कन्फर्म केलेला असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

त्यांनी दिनांक ३१.०५.२०१६ रोजी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या ऑर्डरला कन्फर्म केलेले आहे का या समितीच्या प्रश्नाला ॲडिशनल कमिशनर यांनी कन्फर्म केलेले आहे. आता या केसमध्ये जमिनीचा ताबा घेण्याची कार्यवाही सुरू असून ती जमीन रिक्त आहे आणि प्रॉपर्टी कार्डवर महाराष्ट्र शासनाचे नाव लागलेले आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

इतर हक्कामध्ये डी.बी. कन्स्ट्रक्शनचे नाव लागलेले आहे काय तसेच प्रॉपर्टी कार्डवर महाराष्ट्र शासनाचे नाव केव्हा लागलेले आहे अशी विचारणा समितीने केली असता येथे इतर हक्क नाहीत, प्रॉपर्टी कार्ड आहे. दिनांक २६.०४.२०१६ रोजी शासनाचे नाव लागलेले आहे आता जमिनीचा ताबा घेण्याची कार्यवाही सुरू आहे परंतु, संबंधितांनी शासनाकडे अपिल दाखल केलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

म्हणजे त्यांनी अपर आयुक्तांच्या आदेशाविरुद्ध शासनाकडे अपिल केलेले आहे. अपर आयुक्तांचे आदेश काय आहेत या समितीच्या प्रश्नाला अपर आयुक्तांनी जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश कन्फर्म केलेला आहे जमीन शासन जमा केलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जमीन शासन जमा केलेली आहे असा अपर आयुक्तांचा आदेश आहे त्याविरुद्ध त्यांनी शासनाकडे अपिल केलेले आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी विदित केले की, जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश जमीन शासन जमा करण्याचा होता. विभागीय आयुक्त किंवा अपर

आयुक्तांनी त्याला दुजोरा दिलेला आहे, कन्फर्म केलेले आहे. म्हणजे जमीन शासन जमा करण्याचा आदेश कायम ठेवलेला आहे. त्या अनुषंगाने प्रॉपर्टी कार्डमध्ये महाराष्ट्र शासनाचे नाव लावलेले आहे त्या लोकांनी शासनाकडे अपिल दाखल केलेले आहे अपिलमध्ये कोणत्याही इंटेरिम ऑर्डर्स नाहीत व कोणत्याही प्रकारचे आदेश नाहीत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

संबंधितांनी ती जागा डी.बी. कन्स्ट्रक्शनला ५६ कोटी रुपयांना विकली म्हणजे त्या भागिदारांनी शासनाच्या जमिनीवर ५६ कोटी रुपये कमविले. विभागाने त्यांच्यावर कोणती कारवाई केलेली आहे? शासन आता फक्त आपली जागा ताब्यात घेत आहोत त्यापैकी एक भागिदार त्या जागेसाठी पुन्हा हायकोर्टात जातो त्यांनी सरकारी जमीन विकलेली आहे म्हणजे मोठा फ्रॉड केलेला आहे मग जिल्हाधिकाऱ्यांच्या माध्यमातून त्याच्यावर गुन्हा का दाखल करण्यात आला नाही? एक माणूस तिसऱ्या पार्टीला सरकारी जमीन विकतो आणि ५६ कोटी रुपये कमवितो. मग जिल्हाधिकारी यावर फक्त अपिल आणि सुनावणी कशी काय करतात तसेच एका भागिदाराने तशी तक्रार देखील केलेली आहे असे समितीने नमूद केले असता ज्यावेळी अशा प्रकारचे अनधिकृत ट्रान्सफर अन्य व्यक्तीच्या फेव्हरमध्ये झाले असेल तर आपल्याकडे दोन पर्याय असतात. एक म्हणजे आपण जागा रिझ्युम करावी किंवा त्या व्यवहारापोटी अनर्जीत रक्कम वसूल करून व्यवहार नियमानुकूल करावा. या केसमध्ये शासनाने जागा रिझ्युम करण्याचा मार्ग पत्करलेला आहे. शासनाने आपली जागा परत घेतलेली आहे त्या लोकांनी जे काही केले तो विषय त्यांनी आपसात सोडवावा कारण शासनाने आपली जागा परत घेतलेली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

शासनाची जागा भाडेपट्ट्याने घेऊन ती जागा विकणे हा मोठा गुन्हा होऊ शकतो. म्हणून विभागाने त्यांच्यावर काही कारवाई केली पाहिजे. सचिव महोदयांचे असे म्हणणे आहे की, शासनाने आपली जागा आपल्या नावावर केलेली आहे. उमरभॉय या लोकांनी डी.बी. कन्स्ट्रक्शनला खोटी कागदपत्रे देऊन, त्यांची फसवणूक करून त्यांच्याकडून पैसे घेतले आता त्या लोकांनी त्यांच्या विरुद्ध गुन्हा दाखल केला पाहिजे असे समितीने मत व्यक्त केले असता मुद्दा असा आहे की, समजा डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन यांनी संबंधित लोकांकडून विकास हक्क प्राप्त केले होते आणि ज्या जागेसाठी हे विकास हक्क प्राप्त केले होते ती जागा शासन जमा झालेली आहे. त्यामुळे ज्या लोकांनी त्यांना विकास हक्क दिले त्यांच्याकडून पैसे वसूल करण्याची प्रक्रिया डी.बी. कन्स्ट्रक्शनने त्यांच्या स्तरावर करणे अपेक्षित आहे शासनाने आपली जागा परत घेतलेली आहे असा खुलासा पुनश्च विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने त्यांना डेव्हलपमेंट राईट्स ट्रान्सफर करण्याचे अधिकार दिले नव्हते. आपण मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी आणि त्यांच्या भागिदारांना डेव्हलपमेंट राईट्स दिले होते. ज्यावेळी सुनावणी झाली त्यावेळी ती जमीन शासनाकडे जमा करण्याचे ठरले होते. त्यानंतर मंत्री महोदयांनी त्यांना ६ महिन्यांत प्रोजेक्ट रिपोर्ट करून ७ वर्षांत प्रोजेक्ट पूर्ण करावा असे सांगितले. त्यावेळी सुद्धा ते डिटर्जंट पावडर प्रोजेक्ट उभारण्यासंदर्भातच होते. त्यामुळे त्यांना डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेंट करण्याचा अधिकार नव्हता. शासनाने त्यांच्याबरोबर डेव्हलपमेंट ॲग्रीमेंट केले होते काय? तुम्ही जमीन विकू शकता असा करारनामा केला होता काय? शासनाने तसा करारनामा केलेला नव्हता. लेखी माहितीमध्ये नमूद केलले आहे की, " दरम्यानच्या कालावधीत कंपनीच्या संबंधित भागीदारांपैकी एक श्री. नदिम एम. उमरभॉय यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्याकडे दिनांक ५.२.२०११ रोजी दाखल केलेल्या तक्रार अर्जान्वये असे कळविले की, प्रश्नांकित शासकीय भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचा चुकीचा करारनामा सब रजिस्ट्रार, कुर्ला यांच्या कार्यालयात नोंदविला गेला आहे. त्यामध्ये जमिनीचे मालक हे शासन असताना श्री. रशिद उमरभॉय व ७ इतर यांनी जमिनीचे खोटे मालक दर्शवून जमिनीचे विकास हक्क मे.डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन यांना बेकायदेशीर रीत्या देण्याचा करारनामा केला आहे. " तक्रारीमध्ये तसे नमूद केलेले आहे मग ही तक्रार खरी आहे का खोटी आहे अशी विचारणा समितीने केली तसेच जोपर्यंत तुम्ही त्या जमिनीची मालकी दाखवीत नाहीत तोपर्यंत सब रजिस्ट्रारकडे नोंदणीच होत नाही खोटी कागदपत्रे देणे हा गुन्हा आहे असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणामध्ये तत्कालीन जिल्हाधिकाऱ्यांनी सन २००९ मध्ये आदेश पारीत केले होते. त्यांनी ती जागा भागिदारांमध्ये विभागली होती. ॲडिशनल कमिशनर यांनी नंतर ते आदेश रद्द केले त्या कालावधीमध्ये त्यांनी विकास हक्क देण्याच्या संदर्भात जो व्यवहार केला त्याबाबत तक्रार प्राप्त झाली आणि जिल्हाधिकाऱ्यांनी फायनली ती जागा रिझ्युम केली. आतापर्यंत ती जागा रिझ्युम्ड आहे आणि त्या जागेवर शासनाचे नाव देखील आहे. या प्रकरणी त्यांनी विकास हक्काचा जो दस्त केलेला आहे त्याची त्यांनी नोंदणी केलेली आहे. या केसमध्ये शासनाने आपली जमीन प्राप्त करून घेतलेली आहे. ज्यावेळी आपण आदेश रद्द केले त्यावेळी त्यांना तशा प्रकारचे अधिकार नव्हते हे सिद्ध झालेले आहे. कारण, आपण मुळात ही जागा मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरीला दिली होती. ती जागा भागिदारांच्या नावावर करण्याचे प्रयोजनच नव्हते. मात्र, दरम्यानच्या काळात एक काळ असा होता की, जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशान्वये ही जमीन भागिदारांच्या नावावर झाली होती. त्यांनी त्याचा फायदा घेऊन अशा प्रकारचा दस्त करण्याचा प्रयत्न केला होता. परंतु, आपण नंतर ते रद्द केलेले आहे. यामध्ये ज्या चुका झाल्या होत्या त्या दुरुस्त करण्यात आलेल्या आहेत आणि आज आपण ती जमीन शासनाच्या नावावर केलेली असल्याचे समितीस विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

यामध्ये दोन वेगवेगळे विषय आहेत सचिव महोदयांनी सांगावे की, अशा प्रकारे दस्त नोंदविला जातो काय आणि अशा प्रकारे दस्त नोंदविला जात असेल तर तेथील सब रजिस्ट्रार देखील यामध्ये सामील असू शकतो. दुसरा विषय असा आहे की, ज्या कारणासाठी जागा दिलेली आहे त्या

कारणासाठी त्या जागेचा वापर न केल्यामुळे आपण ती परत घेत आहोत त्यामुळे सचिव महोदयांनी हे दोन्ही विषय एकत्र करू नयेत असे समितीने सांगितले असता बेसिकली आपले डीडचे रजिस्ट्रेशन असते जी कृती आहे त्याचे रजिस्ट्रेशन नसते त्यासाठी ते रजिस्ट्रेशन फी आणि स्टॅम्प ड्युटी भरतात त्यावेळी त्याची वैधता तपासण्याची कार्यवाही सब रजिस्ट्रार करीत नाहीत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

श्री. रशिद उमरभॉय आणि इतर ७ यांनी खोटे मालक दर्शवून डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन यांना बेकायदेशीररीत्या जमिनीचे विकास हक्क देण्याचा करारनामा केला, अशी तक्रार केली. शासनाने या तक्रारीची दखल घेऊन असे विकास हक्क म्हणजे जमिनीचा युझ चेंज करावयाचा आहे आणि त्याला जिल्हाधिकाऱ्यांची कोणतीही मान्यता नसताना अशा पद्धतीचे ॲग्रीमेंट झाले म्हणून यामध्ये फौजदारी कारवाई केलीच पाहिजे. तसेच ही सरकारी जमीन असून ते परस्पर सरकारी जमीन विकून कोट्यवधी रुपये घेतात आणि सरकार बघ्याची भूमिका घेते. सचिवांनी सांगितले की, शासनाने ती जमीन परत घेतलेली आहे. परंतु, शासनाच्या जमिनीवरच हा सर्व खेळ झालेला आहे मग ज्यांनी हे सर्व केलेले आहे त्यांच्यावर फौजदारी गुन्हा का दाखल केला नाही? असे समितीने विचारले तसेच तक्रार आल्यानंतर शासनाने कोणती कार्यवाही केली? त्यांचा प्रश्न असा आहे की, सन २००९ ची कार्यवाही सन २०१६ मध्ये संपुष्टात आलेली आहे. सन २०११ मध्ये एका भागिदाराने तक्रार केली. अशा प्रकारचा फ्रॉड होत आहे म्हणून विभागाने किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांच्यावर कारवाई करणे अपेक्षित होते ती तक्रार आल्यानंतर गुन्हा नोंदविणे अपेक्षित होते किंवा नाही? असेही समितीने विभागास विचारले असता त्यांची तक्रार आल्यानंतर सुनावणी सुरू केली आणि रिझ्युमशनचा आदेश पारीत केला. ज्या कालावधीमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांचा सन २००९ चा आदेश अस्तित्वात होता त्या आदेशाप्रमाणे त्यांना जमीन विभागून देण्यात आली होती. त्याचा फायदा घेऊन त्यांनी अशा प्रकारचा विकासाचा करारनामा केला, त्यांनी विकासकाला डेव्हलपमेंट राईट्स दिले होते नंतर त्याबाबत तक्रार करण्यात आली. हे शर्तभंग ठरते म्हणून जिल्हाधिकाऱ्यांनी ऑलरेडी रिझ्युमशनची कारवाई केलेली आहे त्यांनी २००९ च्या आदेशाचा फायदा घेऊन हे केलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

भागिदारांना जमीन विभागून देताना त्यांच्या मालकीची जमीन दिली होती का भाडेपट्टयाने दिली होती? यामध्ये दोन बाबी आहेत एकतर तुम्ही जमिनीची विभागणी केली. विभागणी केली म्हणूनच अडचण आली, असे विभागाचे म्हणणे आहे. त्या भागिदाराच्या तक्रारीवर सुनावणी घेतल्याचे लेखी माहितीमध्ये नमूद केलेले आहे. पुढे असे म्हटले आहे की, " त्यावेळी दिनांक ५.४.२०१० रोजी डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन प्रा.ली. यांचे समवेत झालेल्या करारनाम्याचे अवलोकन केल्यानंतर असे सिद्ध झाले की, श्री. रशिद उमरभॉय व इतर ७ भागीदार यांनी शासनाच्या जमिनीवर रक्कम रु.५३ कोटी ४६ लाख इतके उत्पन्न मिळविले आणि त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण झाल्याचे सिद्ध झाले." प्रधान सचिवांनी सांगितले ते खरे आहे की, शर्तभंग झालेला आहे त्यामुळे जमीन ताब्यात घेतली आहे हा ॲडमिनिस्ट्रेटिव्ह पार्ट झाला. त्यांनी चांगला निर्णय केल्याबद्दल समितीमार्फत त्यांचे अभिनंदन करू. माझा दुसरा प्रश्न असा आहे की, डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन बरोबर जे ॲग्रीमेंट झाले त्याचे अवलोकन केल्यानंतर हे सिद्ध झाले की, त्या जमिनीवर त्यांनी ५३ कोटी ४६ लाख रुपये उत्पन्न मिळविले ही शासनाची जमीन होती. हे उत्पन्न कायदेशीर रीत्या नव्हते म्हणून शर्तभंग झाला त्यांना जमीन विकण्याचा अधिकार नसताना त्यांनी ५३ कोटी ४६ लाख रुपयांना जमीन विकली आणि पैसे घेतले त्याच्याशी शासनाचा काहीही संबंध नाही असे विभाग सांगू शकते काय अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाने त्याला शर्तभंग ट्रिट करून ती जमीन सरकार जमा केली आहे. विभागाच्या मते हे प्रकरण गंभीर होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ज्यांनी बेकायदेशीररीत्या जमीन विकली त्यांच्याविरुद्ध गुन्हा दाखल करणार नाही काय तसेच त्यांच्याविरुद्ध एफआयआर का दाखल करण्यात आला नाही? केवळ जमीन ताब्यात घेतल्यामुळे तो निर्दोष होतो काय? त्यांना जे करावयाचे आहे ते करतील. शासनाची भूमिका संशयास्पद आहे थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट क्रिएट झालेला आहे. आज ७/१२ च्या उताऱ्यावर शासनाचे नाव आलेले आहे. उद्या कोणी तरी कोर्टात जाऊन सांगेल की, थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट क्रिएट झालेला आहे, शासनाने कोणतीही ॲक्शन घेतली नसल्यामुळे निवाडा करावा, सेटलमेंट करावे. त्यामुळे संबंधितांविरुद्ध गुन्हा दाखल करण्यास काय अडचण आहे, मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांच्या लोकांनी लिजची ब्रिच ऑफ कन्डिशन केलेली आहे. सरकारी जमीन विकण्याचा अधिकार नसताना एका व्यक्तीने ५४ कोटी रुपये घेतले आणि आपण केवळ त्या जमिनीवर शासनाचे नाव लागले म्हणून राजी होणार काय , ते सुप्रीम कोर्टात अपिल करतील तसेच आता त्यांचे अपिल अपर आयुक्तांकडे प्रलंबित आहे. ज्यांनी थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट क्रिएट केला त्यांच्याविरुद्धच फौजदारी गुन्हा दाखल केला पाहिजे ही फ्रॉडची कलम ४२० ची केस असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच त्यांच्याविरुद्ध कारवाई केली तर शासन उद्या ते कोर्टात दाखवू शकतो. गुन्हा दाखल न करण्यास काय अडचण आहे? त्यांच्या विरुद्ध गुन्हा दाखल होऊ शकत नाही काय? उद्या ते हायकोर्टात गेले तर शासनाने कोणती कारवाई केली असा प्रश्न उपस्थित होऊ शकतो आणि शासनाने काही केले नाही म्हणून त्यांच्या बाजूने निकाल लागू शकतो. आपल्याला फक्त जमीन ताब्यात घेतल्याचे समाधान आहे. अद्याप फिजिकल पजेशन त्यांचे असून फक्त पेपरवर शासनाचे नाव आहे असे समितीने अवगत केले असता आपण ताबा घेण्याची कार्यवाही सुरू केलेली असून त्यांना नोटीस दिलेली आहे ताबा घेत आहोत असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

त्यांच्या विरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल करणार आहात किंवा नाही, याबाबत सांगावे असे समितीने नमूद केले असता शर्तभंगाच्या प्रकरणामध्ये महालेखाकारांनी निदर्शनास आणून दिले की, कलम ५३ अनुसार कारवाई करता येते या जागेतून त्याला इविक्ट करण्याची तरतूद आहे मग कोणताही शर्तभंग असो. मघाशी महालेखाकारांनी ती तरतूद वाचून दाखविली ती तरतूद रेव्हेन्यूच्या कायद्यात आहे. त्याअनुषंगाने ही जागा रिझ्युम केलेली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आपण गुन्हा दाखल करणार आहात किंवा नाही, हे सांगावे. हा फौजदारी गुन्हा होतो. हा १५ कोटी रुपयांपेक्षा जास्त रकमेचा व्यवहार असल्यामुळे हा इकॉनॉमिक ऑफेन्स विंगकडे देण्याचा गुन्हा आहे ते सर्व फाईल्स तपासून घेतील या संदर्भातील फाईलवर डिपार्टमेंटच्या नोट्स असतील. समितीला असे वाटते की, हे सर्व पोलिसांकडे जातील, म्हणून देत नाहीत त्यामुळे सचिवांनी होय किंवा नाही असे उत्तर द्यावे. विकासकाला हक्क दिलेले आहेत अशाच प्रकारच्या सर्व केसेस आहेत तरी या प्रकरणाचा निकाल लागला पाहिजे.त्यांना डेव्हलपमेंट राईट्सचा देखील अधिकार नव्हता त्यांना केवळ डिटर्जंट फॅक्टरी उभारण्याचा अधिकार होता.आपण तो बदलला आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता आम्ही जागा विकसित करू शकतो याचा त्यांना अधिकार नव्हता त्यांनी आम्हाला हे अधिकार आहेत असे विकासकासमोर मिसरिप्रेझेंट केले आणि त्यांनी त्या विकासकाबरोबर करारनामा केला. यामध्ये विकासकाची फसवणूक झालेली आहे. कारण, ज्यांनी त्याला फसविले अशा व्यक्तीबरोबर त्याने करारनामा केला आणि त्याला असे भासविले की, या जमिनीवर आमचा अधिकार आहे आणि आम्ही तुम्हाला विकासाचे हक्क देतो. यामध्ये विकासकाची फसवणूक झालेली आहे शासनाचा शर्तभंग झालेला असल्यामुळे शासनाने कारवाई केलेली आहे. जर चिटींगचा मुद्दा असेल तर संबंधितांनी त्यांच्याविरुद्ध केस दाखल करावी असे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

सब-रजिस्ट्रारकडे जे ॲग्रीमेंट रजिस्टर केलेले आहे त्याची आपण प्रत समितीला द्यावी. तसेच, डी.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन आणि उमरभॉय यांच्यामध्ये ॲग्रीमेंट झालेले आहे, ज्याची विभागाने तपासणी केलेली आहे त्याची प्रत देखील पुढील बैठकीच्या वेळी समितीसमोर सादर करावी या जागेसंदर्भातील निर्णय दिनांक ३१/०५/२०१६ रोजी झालेला आहे. त्या आदेशास शासनाने स्थगिती दिलेली नाही मग आपण त्या जागेचे फोर्सफुली पझेशन का घेत नाही? हा निर्णय होऊन आता तीन महिने झालेले आहेत असे समितीने विभागास अवगत केले असता आम्ही त्या जागेचे पझेशन घेऊ असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

कदाचित संबंधित लोक कोर्टात जाण्याचा प्रयत्न करतील. परंतु, तत्पूर्वी शासनाने कोर्टात कॅव्हिएट दाखल करून ठेवावा ही सर्व कार्यवाही विभागाने पुढील एका आठवड्यात करावी असे विभागास सांगितले तसेच ही एक चांगली कल्पना आहे की, लिजवर शासनाकडून जागा घ्यायची, पुढील १० ते १२ वर्षात त्यावरील डेव्हलपमेंट राईटस् दुसऱ्याला विकून टाकायचे, पैसे कमवायचे आणि पुन्हा ती जागा सरकारकडे सरेंडर करून टाकायची. प्रकरणातील लोकांनी सरकारी जमिनीवरील विकास हक्क, सरकारची परवानगी न घेता दुसऱ्या व्यक्तीस विकले आहेत व त्या माध्यमातून पैसे कमावले आहेत. यामुळे सरकारची फसवणूकच झालेली आहे. परंतु, या ठिकाणी शासनाचे प्रतिनिधी असे म्हणत आहेत की, त्याच्याशी शासनाचे काहीही देणेघेणे नाही हे उचित नसल्याचे मत समितीने व्यक्त केले. तसेच एखाद्या जमिनीबाबत एखाद्या विकासकाने शर्तभंग केला आणि ती बाब निदर्शनास आली तर शर्तभंगाबाबत अनर्जित रक्कम वसूल केली जाते. तशी तरतूद कायद्यातच आहे. त्यामुळे अशी प्रकरणे घडतच नाहीत, असे नाही. या प्रकरणातही संबंधितांनी खोटी कागदपत्रे तयार केली, करार केला, तो रजिस्टर केला आणि पैसे कमावले यामधून लोकांना काय संदेश जाणार आहे? अशा लोकांवर कोठेतरी दडपण आले पाहिजे, अशी समितीची भावना आहे खरे तर सर्व संबंधितांविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल झाला पाहिजे असे स्पष्ट मत समितीने व्यक्त केले.

शासनाला सुद्धा असे वाटते की, हे एकच प्रकरण नाही. अन्य प्रकरणातही असे झालेले आहे. त्यामुळे अशा एका प्रकरणाच्या बाबतीत केलेल्या कार्यवाहीतून लोकांमध्ये आपण कोणता पॉलिसी सिग्नल देत आहोत, हे महत्वाचे आहे हे एकच प्रकरण आहे, असे समजून आपण ते सेटल केले तर शासन कोणता सिग्नल देणार आहे? प्रशासन कमजोर आहे. You can get away scot-free. परंतु, ही लोकांची मोडस ऑपरेंडी आहे, हे लक्षात घेऊन स्ट्राँग सिग्नल दिला गेला पाहिजे. जेणेकरुन, भविष्यात अशा घटना घडणार नाहीत तशीच आपली या प्रकरणातील कार्यवाही असली पाहिजे असे मत सचिव,वित्त विभाग यांनी व्यक्त केले. याच अनुषंगाने महालेखाकारांनी असे विदित केले की, या प्रकरणातील संबंधित पक्षकारांनी हे प्रकरण वारंवार विविध न्यायालयात दाखल करून वेळ घेण्याचा प्रयत्न केला आहे, असे दिसून आले आहे. अगोदर जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अपील करा, आयुक्तांकडे अपील करा, न्यायालयात अपील करा, अशी त्यांची मोडस ऑपरेंडी दिसून येत आहे. त्यामुळे हा जो व्यवहार झालेला आहे त्याबाबत As an abundant caution, we must take some action for the fraud which he has committed.

सर्व संबंधितांविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल करावा, अशी आग्रही मागणी समितीकडून केली जात असताना शासनाचे प्रतिनिधी मात्र तसे करण्यास तयार नाहीत. हे काही एकच शर्तभंगाचे प्रकरण नाही अनेक प्रकरणात लिज होल्डरनी शर्तभंग केलेला आहे. उदाहरणार्थ, एखाद्यास निवासी वापरासाठी जागा वाटप केल्यानंतर त्या जागेतील काही भागाचा वापर त्याने वाणिज्यिक कारणासाठी केला तर शर्तभंग होतो. परंतु, अशा

शर्तभंगासाठी अनर्जित रक्कम दंड म्हणून घेण्याची तरतूद कायद्यातच आहे. या प्रकरणात संबंधितांनी पूर्ण फ्रॉड केला आहे. केवळ ७/१२ उताऱ्यावर शासनाचे नाव आले म्हणून विषय संपला, असे होणार नाही. जागा शासनाच्या ताब्यात येणार आहे का? कदाचित ते या संदर्भात कोर्टात जातील विभागाने त्यांच्याविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल करावा. समितीची आग्रही मागणी आहे की, कोणत्याही परिस्थितीत विकास हक्क परस्पर विकणारा आणि ते विकत घेणारा, या दोघांविरुद्ध फौजदारी कारवाई झाली पाहिजे.

या प्रकरणी संबंधितावरुद्ध एफ.आय.आर.दाखल करावा, अशी समितीची भावना आहे. याबाबत महसूल विभागाने विधि व न्याय विभागाचा सल्ला घ्यावा, त्यांच्याकडून संमती मिळाल्यास पुढील कारवाई करावी. या संदर्भात योग्य तो सिग्नल गेला पाहिजे. अशा प्रकारची अनेक प्रकरणे राज्यात होत आहेत. विशेषत: मुंबई आणि मुंबई उपनगरामध्ये हे प्रमाण जास्त आहे. समितीने केवळ एकाच प्रकरणावर प्रकाश टाकला आहे. अन्य अनेक प्रकरणात असेही झाले आहे की, शर्तभंग झाल्यानंतर अनर्जित रक्कम घेऊन ती प्रकरणे नियमित करण्यात आलेली आहेत ही डिव्हिजनची केस आहे. ही सॅम्पल केस लक्षात घेऊन अशा सर्व प्रकरणात संबंधितांविरुद्ध गुन्हा दाखल करावा किंवा कसा याबाबत सल्ला घेऊन त्याबाबतची माहिती पुढील बैठकीत समितीला सांगावी. आवश्यकता असेल तर गुन्हा दाखल करावा. या प्रकरणी समितीच्या भावना तीव्र आहेत त्यामुळे शासनाने याबाबत विचार करावा समितीला निदेश देता येत नाहीत परंतु, भावना लक्षात घेऊन शासनाने पुढील कार्यवाही करावी असे समितीने विभागास अवगत केले.तसेच शासनाने या संदर्भात काही कारवाई केली नाही तर शासनाची यास संमती आहे, असे समजले जाईल. त्यामुळे शासनाने फौजदारी गुन्हा दाखल करण्याची कारवाई तातडीने केली पाहिजे. शेअर होल्डरमध्ये शेअर डिव्हिजन कोणत्या नियमाच्या आधारे करण्यात आले आहे, या संदर्भातील सर्व कागदपत्रेही समितीला सादर करावीत असेही समितीने विभागास सांगितले असता समितीने दोन मुद्दे मांडले असून या प्रकरणी पोलीस केस केली पाहिजे, असे समितीचे म्हणणे आहे. शर्तभंगाची ही काही एकमेव केस नाही राज्यभरामध्ये अशा अनेक केसेस आहेत जमिनीचे प्रयोजन शासनाच्या परवानगीशिवाय बदलले आहे किंवा शासनाची मान्यता नसताना त्यांनी वेगळे हक्क क्रिअेट केले आहेत, अशी अनेक प्रकरणे राज्यातील वेगवेगळ्या भागात घडलेली आहेत. अशा केसेसमध्ये क्रिमिनल स्वरुपाचा गुन्हा दाखल केला पाहिजे, असे म्हणणे असेल तर केवळ याच प्रकरणात तशी कारवाई करून चालणार नाही. आपल्याला जर अशी कारवाई करावयाची असेल तर सर्व प्रकरणांच्या बाबतीत एकसारखी कारवाई होण्यासाठी पॉलिसी डिसिजन घ्यावा लागेल. We should have a policy, we will hold it like a criminal offence. वास्तविक पाहता, जमिनीची प्रकरणे महसूल विभागाच्या व महसूल अधिनियमाच्या चाकोरीमध्ये हाताळण्याऐवजी जर त्या प्रकरणांमध्ये आय.पी.सी.ची कलमे लावणार असू, इकॉनॉमिक ऑफेंस दाखल करणार असू तर त्यासाठी एक ठाम पॉलिसी घेऊन भूमिका स्वीकारावी लागेल. आता समितीने या प्रकरणाबाबत निदेश दिलेले आहेत. महसूल विभागातर्फे विधि व न्याय विभागाचे त्याबाबत मत घेऊ आणि लिगली समितीचे म्हणणे तपासून घेऊ. तथापि, अशा प्रकारचा निर्णय आपल्याला केवळ या प्रकरणासंदर्भात घेता येणार नाही तर अन्य सर्व प्रकरणातही तोच निर्णय लागू करावा लागेल आणि त्यासाठी विभागाला धोरणात्मक निर्णय घ्यावा लागेल. आपण असेही पाहतो आहोत की, राज्यभरामध्ये प्रशासकीय निर्णयाबाबत संबंधित अधिकाऱ्यांविरुद्ध केसेस दाखल होत आहेत. त्यामुळे आपल्याला या संदर्भात कॉशस डिसिजन घ्यावा लागणार आहे. तथापि, समितीने निदेश दिल्याप्रमाणे लिगली हे प्रकरण तपासून घेऊ व पुढील बैठकीत वस्तुस्थिती समितीला विशद करू असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.तसेच शेअर डिव्हिजन करण्याबाबतचा निर्णय चुकीचा असल्यामुळेच तो रद्द करण्यात आलेला असल्याचा खुलासाही केला.

डिव्हिजन करण्याचा निर्णय ज्यांनी घेतलेला आहे त्या अधिकाऱ्यांविरुद्ध कोणती कारवाई करण्यात येणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता अनेक प्रकरणात क्वासी ज्युडिशिअल आदेश असतात. त्याचप्रमाणे एका टप्प्यावरील आदेश दुसऱ्या टप्प्यावर बदललेही जात असतात. Unless and until, there is an allegation of malafide. जोपर्यंत दुष्ट हेतुने अशा प्रकारचा निर्णय दिलेला आहे, हे सिद्ध होत नाही तोपर्यंत आपल्याला संबंधितांविरुद्ध कारवाई करता येत नाही अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

या प्रकरणातील निर्णय हा मालाफाईड आहे, हे दिसून येत आहे. त्या निर्णयाला कायद्याचा कोणताही आधार नाही हा निर्णय न्यायालयाने बदलला म्हणून ठीक झाले. अन्यथा, काय झाले असते? एखादा निर्णय देण्यासाठी कायद्यात तशी तरतूद पाहिजे, पूर्वउदाहरण देखील पाहिजे तसे ते या प्रकरणात आहे का या समितीच्या प्रश्नाला अतिरिक्त आयुक्तांचा निर्णय जिल्हाधिकारी यांनी रद्द केला असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

यामध्ये असे दिसून आले आहे की, मंत्र्यांच्या आदेशाचा परामर्श करून ही विभागणी करण्यात आली आहे. म्हणजे जिल्हाधिकारी यांनी मंत्र्यांच्या आदेशाचा परामर्श घेऊन हे केले आहे का? त्यांनी मंत्र्यांशी कोणता परामर्श केला आहे? मंत्रीमहोदयांनी दिलेल्या ऑर्डरमध्ये विभागणी करावी, असे होते का?अशी विचारणा समितीने केली असता शेअर होल्डिंग विभागणीबाबत मंत्रीमहोदयांचे आदेश नव्हते. आदेशामध्ये असा उल्लेख आहे की, शेअर होल्डिंग अशा स्वरुपाचा आहे, याची नोंद घेऊन केलेले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जागेचे पझेशन शासनाच्या ताब्यात आले आहे का, पझेशन कधीपर्यंत घेणार आहात अशी विचारणा समितीने केली असता यापूर्वी दोन-तीन प्रकरणात पझेशन घेतलेले आहे या प्रकरणातही लवकरात लवकर पझेशन घेण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

सचिवांनी आता सांगितले की, अशा केसेसबाबत धोरण ठरवावे लागेल तथापि समितीला जी माहिती आहे त्यानुसार खोटी कागदपत्रे बनविणे हा गुन्हा असून त्यासंदर्भात फौजदारी गुन्हा दाखल होऊ शकतो. त्यामुळे वेगळे धोरण बनविण्याची काही आवश्यकता नाही. अशा कितीतरी केसेसमध्ये गुन्हे दाखल झालेले आहेत असे समितीने अवगत केले असता या प्रकरणात खोटी कागदपत्रे तयार करणे हा विषय नाही. विषय हा आहे की, सन २००९ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी कंपनीच्या हिस्सेदारांमध्ये विभागणी करण्याबाबतचा आदेश दिला होता. त्यानंतर भागिदारांनी आपले हिस्से आपल्याकडे आले आहेत, असे समजून आपले विकास हक्क विकासकाकडे हस्तांतरित केले. या मधल्या कालावधीत सन २००९ चा आदेश जिवंत होता व जे अधिकार त्यांना प्राप्त झाले होते त्यानुसार त्यांनी ते अधिकार विकासकाला दिले त्यामुळे खोट्या कागदपत्रांचा विषय नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

शासनाने ही जमीन सोप फॅक्टरीसाठी लिजवर दिली आणि आपण असे सांगत आहात की, ही जमीन भागिदारांना वाटून दिली. ही जमीन हिस्सेदारांमध्ये विभागली गेली. समितीचा असा प्रश्न आहे की, ही जमीन आपण त्यांना मालकीहक्काने दिली होती की, लिजवर दिली होती या समितीच्या प्रश्नाला या जमिनीची मालकी शासनाचीच आहे शासनाने त्यांना बेसिक अधिकार दिले होते व त्यांनी पुढील ट्रॅन्झॅक्शन्स केले असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

याचाच अर्थ असा आहे की, ही जमीन मालकीहक्काने दिलेली नसल्यामुळे विभागणी करण्याचा प्रश्न येत नाही आणि जमिनीचे मालक असल्याप्रमाणे हिस्सेदारांना विकास हक्क हस्तांतरित करण्याचाही अधिकार नाही. परंतु, त्यांनी अधिकार नसताना शासनाच्या परवानगीविना खोटी कागदपत्रे तयार करून हा व्यवहार केला आहे, जो नियमाविरुद्ध आहे. म्हणूनच त्यांच्याविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल व्हावयास हवा, असे समितीचे म्हणणे आहे. या प्रकरणात विनापरवानगी विकासहक्क विकून त्यांनी ५४ कोटी रुपये मिळविले आहेत. या संदर्भातील निर्णय देत असताना संबंधित अधिकाऱ्यांनी शासनाबरोबर झालेला करार तपासला होता का, ही जमीन त्यांचीच आहे की, अन्य कोणाची आहे, त्यांना विकण्याचा अधिकार आहे किंवा नाही, ही बाब तपासली होती का? कोणतीही जमीन विकत घेत असताना विकत घेणारा व्यक्ती सर्व कायदेशीर बाबी तपासून घेत असतो, सर्च रिपोर्ट काढत असतो, ६/१२, ७/१२, ८/१२ उतारे काढत असतो. परंतु, तसेही या प्रकरणात झालेले नाही. ही एक प्रकारची मोडस ऑपरेंडी आहे. त्यामुळे या प्रकरणी मोक्काच लावला गेला पाहिजे, ही सरकारी जमीन आहे. सचिव म्हणतात तेही खरे आहे. एका प्रकरणात कारवाई करीत असताना अन्य प्रकरणातही तोच निर्णय लागू करावा लागेल. परंतु, या संदर्भात मंत्रीमहोदयांना सर्व अधिकार दिलेले आहेत. ते तसे करू शकतात असे समितीने सांगितले असता विभागणी करण्याची केलेली कार्यवाही चुकीची होती म्हणूनच ती रद्द करण्यात आलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले. तसेच या प्रकरणात आदेशाची वस्तुस्थिती अशी आहे की, पहिल्यांदा जिल्हाधिकाऱ्यांनी सन २००९ ला काय आदेशित केले होते ते समिती समोर वाचतो, मग माननीय मंत्र्यांच्या आदेशात काय नमूद केले होते, तेही वाचून दाखवितो. दोन्ही गोष्टी आवश्यक आहेत. जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केले आहे की, " It is directed that the lease land should be earmarked for use and occupation. " . जिल्हाधिकाऱ्यांनी लिज लॅण्डचा युज ॲण्ड ऑक्युपेशन असे केले. " should be in proportion to the respective shares specifically mentioned in the MOU. " . ए टू एफ असे प्रत्येकाचे शेअरहोल्डिंग होते. त्यांनी सांगितले की, या शेअरहोल्डिंगप्रमाणे त्याचा वापर आणि ताबा या लोकांकडे राहील. त्यांनी या लिज लॅण्डमध्ये सन २००९ मध्ये आदेशित केले. त्यांनी याची त्यांना विक्री केली असे नाही, त्यांनी त्यांना लिज पट्टा दिला असे नाही. त्यांनी त्यांना सांगितले की, एकूण जमीन शेअरहोल्डरच्या शेअरच्या प्रमाणात म्हणजे त्याचे भागीदार आहेत त्यांचे, युज ॲण्ड ऑक्युपेशन राहील. माननीय मंत्र्यांच्या आदेश होता, एमओयू सुद्धा आहे. विभागाच्या उत्तरात एमओयूचा सुद्धा उल्लेख केला आहे आणि आदेशात सुद्धा असे नमूद केले आहे. आदेशाचा परिच्छेद १२ आहे. त्यामध्ये त्यांनी असे नमूद केले आहे की, सुनावणीच्या वेळी कंपनीच्या प्रतिनिधींना विनंती केली की, जमीन त्यांच्या ताब्यात सुमारे २५ वर्षांपासून असून देखील अजुनही भाडेपट्टीच्या शर्ती फायनालाईज्ड झालेल्या नाहीत, ज्या शर्तींचे प्रारूप शासनाने सादर केले होते, त्यात कोणतेही बदल करण्याची गरज आहे, याबद्दल आपले मत कळविले होते. बराच कालावधी लोटल्यामुळे सर्वांचे पुनर्वसन करून त्यांचा लवकर अंतिम स्वरूप देण्याची गरज आहे, असे सांगण्यात आले. कंपनीच्या प्रतिनिधींनी असेही सांगितले की, बॉम्बे फॅक्टरीच्या जमिनीवर कंपनी संचालकांचे खालीलप्रमाणे हिस्से आहेत आणि ते हिस्से त्यांनी येथे नमूद केले होते. जिल्हाधिकाऱ्यांनी हे जे हिस्से होते त्याचा परामर्श घेतला. तसेच एमओयूचा देखील परामर्श घेतला. मी स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनात दोन्ही गोष्टी नमूद केलेल्या आहेत की, एमओयू व मंत्रिमहोदयांच्या आदेशातील हा भाग या दोन्हींचा परामर्श देऊन त्यांनी युज ॲण्ड ऑक्युपेशन राहील असे सांगितले. युज ॲण्ड ऑक्युपेशन पुरते त्यांनी असे डिव्हाईड केले अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विकासकाने जेव्हा डेव्हलपमेंटचे हक्क घेतले तेव्हा शासनाबरोबर लिज केले होते, त्यामध्ये झालेल्या कराराची प्रत तपासली नसेल. कारण त्याच्याशिवाय कोणी पैसे देत नाही. त्याचा अर्थ असा झाला की, त्यामध्ये क्लिअरकट आहे की ही जमीन कशासाठी देण्यात आली, जमीन देण्यामागचा उद्देश काय होता, जमिनीचे स्टेट्स काय आहे, त्या जमिनीची मालकी कोणाची आहे. त्यामुळे त्यांनी जर ५६ कोटी रूपये दिले आहेत तर काही तरी वेगळी त्यांच्या फाईलमध्ये नोंद असेल. अधिकार नसताना तुम्ही विकासाचे राईटस विकता आणि तो सब-रजिस्टर करता आणि रजिस्टर करताना त्याचा करार शासन तपासून पाहते, त्या करारात असा उल्लेख आहे, ज्यामुळे शर्तभंग झाला आहे. याचा अर्थ, त्यांच्या पेपरमध्ये

सुद्धा फेरफार केला असेल समितीला हे जाणून घ्यायचे आहे की, एवढी हिंमत कोणी केली आहे. यामुळे विभागाने सर्व कागदपत्रे समितीला द्यावीत. या संदर्भात पुढे १०० टक्के गाईडलाईन्स बनवाव्या लागतील शासनाची जमीन म्हणजे कोणाची खिरापत आहे का की पाहिजे तसे कायदे मोडा, पाहिजे तसे नियम करा, पाहिजे तशा अटी ठरवा, सचिवांच्या नेतृत्वात याची एक नियमावली करा. विधि व न्याय विभागाचा अहवाल मागवा की, यापुढे अशा अटी व शर्ती बदलण्याचा अधिकार कोणालाही राहणार नाही असे कायदे आम्हाला ड्राफ्ट करून द्यावेत. या संदर्भात केस झाली पाहिजे, नाहीतर रेफरन्स केस, प्रिसिडंट केस म्हणून सर्वजण पुढेही वापरतील. लोकलेखा समिती काही करीत नाही, अधिकारी आमच्या बाजूने उत्तरे देतात आणि समिती सुद्धा काही कारवाई करण्याची ऑर्डर देत नाही असे वाटेल. त्यामुळे याला प्रिसिडंट म्हणून आपण द्यायचे नाही. एवढीच समितीची विनंती असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच समितीने अटी व शर्तीचा विषय यांच्यासंबंधित ज्या जागा असतील त्या संबंधीच विभागाकडून माहिती घेतली पाहिजे. सरकारी जमीन अशा आयडेंटिकल केसेस असतील, ज्यांची जागा आहे, त्यांनी जर अटी व शर्तीचा भंग केला असेल तर त्यांना वेगळा नियम लागू शकतो. परंतु अशा प्रकारच्या त्या संबंधामध्ये देखील चौकशी करावी असे समितीने विभागास अवगत केले असता या प्रकरणी समितीचे निर्देश विचारात घेऊन विधि व न्याय विभागाचा सल्ला घेऊ की, या केसच्या फॅक्ट्स व सर्कमस्टन्सेसचा विचार करता या प्रकरणामध्ये संबंधितांविरूद्ध आर्थिक गुन्हा दाखल करणे योग्य ठरेल किंवा कसे. आम्हाला तशा प्रकारचा सल्ला मिळाला तर आम्ही यामध्ये कारवाई करू : कारण अल्टीमेटली कायद्याच्या दृष्टीकोनातून सर्व सारखे आहेत आपण पिक ॲण्ड चूज करू शकणार नाही. आपल्याला या संदर्भात एक पॉलिसी करावी लागेल की, अशा गोष्टींमध्ये क्रिमिनल ऑफेन्स दाखल केव्हा करावा किंवा केव्हा करू नये. आपल्याला काहीतरी एक करावे लागेल याबद्दल आपल्याला व्यक्तीसापेक्ष निर्णय घेता येणार नाही. प्रकरणपरत्वे एक पॉलिसीच्या फ्रेमवर्कमध्ये निर्णय घ्यावा लागेल व पॉलिसी करावी लागेल. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या संदर्भात शासनाची भूमिका काय आहे हे लकवरात लवकर म्हणजे १ महिन्याच्या आत सांगावे. दुसरा मुद्दा असा आहे की समितीने सांगितले आहे की, आपण याला जनरल करू नका. असे प्रकार झाले असतील, शासनाची परवानगी घेऊन त्यांना विकासकाचे हक्क करता येते, सर्व विकास करता येतो, ही आपली सिस्टिमच आहे. मात्र इतका मोठा व्यवहार झाला आहे आणि शासनाकडे याची काहीही नोंद नाही, काही फॉल्स डॉक्युमेंट्स दाखिवले, शंका अशीच आहे. आपल्या कागदपत्रांमध्ये काही फॉर्ज्युरी केली होती किंवा आपल्याकडून काही चूक तर झाली नाही ना हे आपण पाहून घ्यावे, काळजी घेऊन प्रथम त्या जागेचा ताबा मिळावावा, शासनाने तोपर्यंत स्थगिती देऊ नये, अशी समितीची विनंती असल्याचे समितीने नमूद केले.

समितीने दिनांक ७ सप्टेंबर २०१६ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांची तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींनींची साक्ष घेतली. साक्षीच्या वेळी समितीने मागिल साक्षीमध्ये चर्चेला आलेल्या परिच्छेद क्रमांक ४.१ मधील जागेसंदर्भात विचारणा केली असता जागेच्या संदर्भात जमीन शासनजमा करण्याबाबतचे आदेश निर्गमित करावयाचे होते ते आदेश निर्गमित करण्यात आले आहेत. आता ही जागा ताब्यात घेण्याची कार्यवाही करण्यात येणार असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली. तसेच परिच्छेद क्रमांक ४.२.१ मधील प्रकरणात जमीन शासनजमा करण्याबाबतचे आदेश यापूर्वीच निर्गमित करण्यात आले होते तथापि, जागेचा ताबा घेण्यात आला नव्हता १ तारखेला या जमिनीचे एकतर्फी ताबा विभागाने घेतलेले असल्याची माहितीही दिली.

एखाद्या कंपनीला उद्योगासाठी ९९ वर्षे किंवा ३३ वर्षाच्या भाडेपट्ट्याने जमीन दिल्यानंतर भाडेपट्टाधारकाने ज्या कारणासाठी ती जमीन घेतली असेल ते कारण बदललेले, म्हणजेच जमिनीचा वापर बदलला किंवा कंपनीने ती जमीन विकून बाहेर स्थलांतर केले, अशी अनेक प्रकरणे आहेत. आज समिती ज्या परिच्छेदांवर चर्चा करणार आहे ते सर्व परिच्छेद अशाच प्रकारचे असल्याचे समितीने नमूद केले.

आपण शासकीय जमिनी काही ठराविक कालावधीसाठी आणि ठराविक वापरासाठी अटी व शर्तीला अधीन राहून वितरित करीत असतो. परंतु, मागिल बैठकीमध्ये समितीमध्ये झालेल्या काही परिच्छेदांवरील चर्चा व आता पुढे ज्या परिच्छेदांवर चर्चा करावयाची आहे ते परिच्छेद बघितले तर असे जाणवते की, प्रशासनाने विहित मुदतीत कार्यवाही सुरू केलेली नाही. एखादी जमीन ३३ वर्षाच्या लिजने दिली असेल, ३ वर्षात संबंधितांनी जागेचा वापर करणे अपेक्षित असेल आणि त्यांनी तो तसा केला नसेल तर जिल्हाधिकारी कार्यालयाने ३ वर्षानंतर संबंधितांविरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही सुरू करणे अभिप्रेत आहे. एका प्रकरणात उच्च न्यायालयाने शासनाच्या विरोधी निर्णय दिलेला आहे. नैसर्गिक न्यायाचा आधार घेऊन जागा परत घेण्यात आलेली नाही, असे न्यायालयाने म्हटलेले आहे. ही सर्व प्रकरणे बघितल्यानंतर प्रथमदर्शनी असे वाटते की, प्रशासनाकडून अनेक बाबतीत दिरंगाई झालेली आहे. शंका ही आहे की, यामध्ये एक प्रकारची मोडस ऑपरंडी आहे, असे वाटत नाही का? विशेषतः तहसीलदार, तलाठी किंवा तत्सम अधिकारी, आम्ही असे करतो, तुम्ही तसे करा, असे ठरवून कार्यवाही करीत आहेत, असे वाटते. त्यामुळे ही एक प्रकारची मोडस ऑपरंडी आहे व त्यावर मात करण्यामध्ये प्रशासन कमी पडले आहे असे समितीने विदित केले असता ज्यावेळी प्रकरणनिहाय चर्चा करू त्यावेळी या संदर्भात प्रशासनाकडून दखल घेण्यात आली किंवा नाही, याबाबतची अधिक स्पष्टता येईल. या सर्व प्रकरणांमध्ये बघितले तर प्रामुख्याने ३ प्रकारच्या अनियमितता किंवा शर्तभंग आपल्याला दिसून येतील सर्वप्रथम ज्या प्रयोजनाकरिता जमीन दिलेली

आहे त्या प्रयोजनाच्या पूर्ततेसाठी एक विशिष्ट मुदत घालून देण्यात आली असते. परंतु, त्या कालावधीत त्याची पूर्तता न झाल्यामुळे मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. याबाबतीत महालेखाकार यांचे असे मत होते की, अशा प्रकारची मुदतवाढ देण्याची आवश्यकता नव्हती व शर्तभंग म्हणून या प्रकरणात कारवाई केली जाऊ शकली असती. दुसरा मुद्दा असा होता की, ज्या प्रयोजनाकरिता जमीन वितरित करण्यात आली होती ते प्रयोजन बदलून अन्य प्रयोजनासाठी जमीन वापरण्याबाबतच्या बदलास मंजुरी मागण्यात आली व ती त्यांना देण्यात आली. त्याबद्दलही महालेखाकारांनी असा आक्षेप घेतला आहे की, जसजसा बदल मागण्यात आला तसतसा तो देण्यात आला. तिसरा आक्षेप असा आहे की, काही जमिनी अन्य लोकांना हस्तांतरित झालेल्या आहेत. ज्या व्यक्तिला जमीन देण्यात आली त्या व्यक्तीने ती जमीन अन्य व्यक्तीला हस्तांतरित केली आहे. त्यासाठी शासनाच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता होती. परंतु, ती त्यांनी घेतलेली नाही. काही प्रकरणात संबंधितांनी जमिनीचे थेट हस्तांतरण न करता विकासहक्क हस्तांतरित केले आहेत व त्या विकासकाने विकास करण्याचा प्रयत्न केला आहे. म्हणजेच, जमिनीचा वापर बदलविणे, विहित मुदतीत जमिनीचा वापर न करणे आणि त्रयस्ताचा विकास हक्क त्या जमिनीवर परस्पर निर्माण करणे, असे तीन प्रकारचे आक्षेप आपल्याला या प्रकरणांमध्ये दिसून येतील. ही वस्तुस्थिती आहे की, अशा प्रकरणात वेळोवेळी, विविध पातळीवर शर्तभंग क्षमापित करण्याचे आदेश झालेले आहेत. या सर्व प्रकरणात विविध पातळ्यांवर अपील करण्यात येऊन त्या त्या स्तरावर बऱ्याचशा प्रकरणात क्षमापन झालेले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

एका प्रकरणात संबंधितांनी अन्य भागीदाराला विकास हक्क दिल्यानंतर ५३ कोटी रुपयांचा व्यवहार कसा झाला अशी विचारणा समितीने केली तसेच या प्रकरणाबाबत समितीमध्ये सविस्तर चर्चा झालेली आहे व समितीने काही सूचना विभागाला दिल्या होत्या त्याबाबत विभागाने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीला द्यावी असेही विभागास अवगत केले असता या संदर्भात समितीने असे निदेश दिले होते की, या प्रकरणी झालेल्या ट्रॅन्झॅक्शनबाबत पोलीस केस दाखल करण्याबाबतची शक्यता तपासून घ्यावी. त्यानुसार विभागाने या संदर्भात सल्ला घेण्याकरिता सदर नस्ती विधि व न्याय विभागाला सादर केलेली आहे त्यांचा सल्ला प्राप्त झाल्यानंतर पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

विधि व न्याय विभागाचा सल्ला लवकरात लवकर प्राप्त होऊन या संदर्भातील कार्यवाही एका विशिष्ट कालमर्यादेत पूर्ण व्हावी, अशी समितीची अपेक्षा असल्याचे समितीने विदित केले.

२.१७ परिच्छेद ४.२ " अटींचे वारंवार उल्लंघन/भंग होऊनही भाडेपट्ट्यावर देण्यात आलेली जमीन पुन्हा ताब्यात न घेणे " परिच्छेद क्रमांक ४.२.२

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भातील माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस द्यावी असे समितीने सूचित केले असता महालेखाकार यांचे बहुतांश आक्षेप हे रिपिटेड एक्सटेंशन मंजूर करण्यासंदर्भातील आहेत. अनेक प्रकरणात वारंवार मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे, असे त्यांचे म्हणणे आहे. सदर परिच्छेदात नमूद केलेल्या प्रकरणातील जमीन ' सर्व्हिस इंडस्ट्रि ' या प्रयोजनाकरिता सन १९६६ मध्ये इब्राहिम अॅण्ड सन्स यांना ९९ वर्षाच्या भाडेपट्ट्याने वितरित करण्यात आली होती. ही जमीन वितरित करीत असताना अशी अट घालण्यात आली होती की, ३३ वर्षानंतर लिज रेंट रिव्हाईज केले जाईल. त्यानंतर जमीन वितरणाच्या आदेशात नमूद केलेल्या मुदतीत जमिनीचा वापर करण्यात आला नाही, या कारणास्तव जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीन सन १९७२ मध्ये रिझ्युम केली. परंतु, या प्रकरणात असे दिसून येईल की, प्रशासनाने दखल घेऊन कारवाईस सुरुवात केली होती. म्हणजे, सन १९६६ मध्ये ही जमीन वितरित केल्यानंतर विहित मुदतीत जमिनीचा वापर न केल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी सन १९७२ मध्ये ही जमीन रिझ्युम केली. त्यानंतर दिनांक ८/८/१९८३ रोजी शासनाने ही जमीन त्यांच्या आदेशान्वये त्याच भाडेपट्टाधारकास पुनर्प्रदान केली व असे करीत असताना तात्पुरते मुल्यांकन आणि अंतिम मुल्यांकन यामधील फरकाची रक्कम संबंधितांकडून व्याजासह वसूल करण्याबाबतचे हमीपत्र घेण्यात यावे, तात्पुरते मुल्यांकन ९०० रुपये प्रति चौ.मि.च्या ८ टक्के दराने भुईभाडे निश्चित करावे, असे आदेश पारित केले होते. शासनाच्या या निर्णयानुसार जिल्हाधिकारी यांनी पुनर्प्रदानाचे आदेश निर्गमित केले. त्यानंतर अे.डी.टी.पी.यांच्याकडून अंतिम मुल्यांकन करून घेण्यात आले व ते ११५० प्रति चौ.मि.असे निश्चित झाले. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या दिनांक २८/१०/१९८३ रोजीच्या पत्रान्वये संबंधितांना कळविले. परंतु, संबंधित भाडेपट्टाधारकाने या आदेशाविरोधात उच्च न्यायालयामध्ये रिट पिटिशन दाखल केले. उच्च न्यायालयाने जवळपास १० वर्षानंतर म्हणजे सन १९९३ मध्ये सदरची जागा रिझ्युम करण्याची आवश्यकता नाही, असे आदेश पारित केले व संबंधितांना एक संधी दिली. त्या आदेशात त्यांनी असे नमूद केले की, " शासनाने अपीलकर्त्याला भाडेपट्ट्याने दिलेली जमीन शासनजमा न करता अपिलकर्ता यांचेकडून दिनांक १/०८/१९८३ पासून थकित भाडेपट्ट्याची रक्कम १३, ३९,८३६ प्रती वर्षी १६ टक्के व्याजासह १२ हप्त्यामध्ये वसूल करावी आणि अपीलकर्त्याने ती न चुकता भरणा करावी. " या शासनाने त्यांच्या सन २००३ मधील ज्ञापनान्वये यास मंजुरी दिली व जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५/७/२००३ रोजी आदेश निर्गमित केले. या आदेशामध्ये म्हटले आहे की, २ वर्षाच्या आत म्हणजे दिनांक २४/०७/२००५ पर्यंत बांधकाम पूर्ण करावे. परंतु, भाडेपट्टाधारकाने या मुदतीत बांधकाम केले नाही. त्यामुळे भाडेपट्टाधारकाच्या विनंतीवरुन जिल्हाधिकारी यांनी पुन्हा सन २०१०

मध्ये दिनांक २४/०७/२००७ पर्यंत बांधकाम पूर्ण करण्यास मुदतवाढ दिली. या संदर्भात शासनाची नोव्हेंबर, १९५७ ची पॉलिसी आहे व तीच अद्याप प्रचलित आहे. यानुसार जिल्हाधिकारी यांना असे अधिकार आहेत की, विहित मुदतीत भाडेपट्टाधारकाने बांधकाम केले नसेल तर जिल्हाधिकारी त्यांच्या अधिकारात २ वर्षापर्यंतची मुदतवाढ देऊ शकतात. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी या प्रकरणात सन २००५ पर्यंत मुदतवाढ दिली होती. त्यानंतर भाडेपट्टाधारकाने पुन्हा जिल्हाधिकाऱ्यांकडे जानेवारी, २०१४ पर्यंत मुदतवाढ द्यावी, अशी विनंती केली. या कालावधीत भाडेपट्टाधारकाने काम सुरू केले. विभागाने उत्तरामध्येही असे नमूद केले आहे की, त्यांना माहे जानेवारी, २०१४ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात आली असून वॉलकंपाऊंड व पहिल्या मजल्यापर्यंतचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. आता त्यांनी पुढील बांधकामासाठी परवानगी मिळावी, असा अर्ज केला आहे. तथापि, महापालिकेने त्यांना असे कळविले आहे की, जानेवारी, २०१४ पर्यंत शासनाने मुदतवाढ दिलेली आहे. जोपर्यंत शासनाकडून पुढील मुदतवाढ मिळत नाही तोपर्यंत पुढील बांधकामाची सी.सी.देता येणार नाही आता पुढील मुदतवाढीची बाब शासनाच्या विचाराधीन असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. तसेच पुढील मुदतवाढीचा प्रस्ताव विभागास जून, २०१५ मध्ये प्राप्त झाला आहे. या संदर्भात अशी माहिती आहे की, यापूर्वी ज्या पॉलिसीचा मी उल्लेख केला आहे त्या पॉलिसीचा पुनर्विचार विभागाने सुरू केला असून सध्याच्या पॉलिसीमध्ये अशी तरतूद आहे की, बांधकामासाठी विहित केलेल्या मुदतीत बांधकाम केले नसेल आणि अशा प्रकरणी मुदतवाढ द्यावयाची असेल तर बिगर शेतसाऱ्याच्या दहा पट रक्कम वसूल करण्यात यावी. बिगर शेतसाऱ्याची रक्कम अतिशय कमी असते व जमिनीचा प्रत्यक्षातील बाजारभाव खूप जास्त असतो. जमिनीचे ॲप्रिसिएशन झपाट्ट्याने वाढत असते. जमिनीची व्हॅल्यू कितीही वाढली तरी आपण केवळ बिगर शेतसाऱ्याच्या दहा पट रक्कम आकारीत आहोत व ती फार कमी आहे. जमिनीचा वापर जेवढ्या उशिरा केला जातो तेवढा त्या जमिनीचा दर वाढत असतो व त्याप्रित्यर्थ शासनाला मिळणारा महसूल अतिशय अल्प असतो. त्यामुळे मुदतवाढ देत असताना वसूल करावयाच्या रकमेत सुयोग्य वाढ करणे गरजेचे झाले आहे. कदाचित, लोकांकडून अशीही कृती होत असेल की, जमिनीचा वापर शक्य तेवढ्या उशिराने करावा, विकास विविध कारणांनी प्रलंबित ठेवावा, मुदतवाढीसाठी शासनाला अल्पशी रक्कम भरावी व त्यानंतर जमिनीच्या कैकपटीने वाढलेल्या दराचा लाभ उठवावा. यामुळे अनेक ठिकाणी जमिनी विकासाविना पडून राहतात. त्यामुळे या रकमेत वाढ करण्याची आवश्यकता होती. जेवढा जास्त कालावधी असेल तेवढी रक्कम वाढत जाईल ज्याला आपण टेलिस्कोपिक पद्धतही म्हणू शकतो. या पद्धतीचा प्रस्ताव सादर करण्यात आला आहे. त्यास शासनाची अनुमती मिळाल्यानंतर कायद्यात, नियमात सुधारणा करणार असून त्यानंतर मुदतवाढीची प्रकरणे नवीन पॉलिसीनुसार डिसाईड करणार आहोत म्हणूनच या प्रकरणात विभागाने पुढील प्रोसेस केलेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

ब्रिटिशांच्या काळात काही जमिनी भाडेपट्ट्यावर देण्यात आल्या आहेत. परंतु, मूळ भाडेपट्टाधारकाने या जमिनी अन्य व्यक्तीस हस्तांतरित केल्या आहेत यामध्ये काही संस्थांचाही समावेश आहे. यामधील काही जमिनींचा लिज कालावधी संपलेला आहे. मूळ भाडेपट्टाधारक आता उपलब्ध नसल्यामुळे हस्तांतरकास या जमिनींचा लिज कालावधी वाढवून मिळत नाही या संदर्भात शासनाचे काय धोरण आहे अशी विचारणा समितीने केली असता मुंबई शहरातील जवळपास सर्व लिजच्या संदर्भात लिज ट्रान्स्फरसाठी शासनाच्या परवानगीची अट नव्हती. त्यामुळे अनेक प्रकरणात हस्तांतरण शासनाच्या परवानगीशिवाय झालेले आहे. मागील काळात या संदर्भातील कायद्यात सुधारणा केली असून पूर्वलक्षी प्रभावाने अशी अट घातली आहे की, लिजचे ट्रान्स्फर करीत असताना जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे बंधनकारक राहील व अशी परवानगी देत असताना शासन विहित करील त्याप्रमाणे अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

लीज कोणाला वाढवून देण्यात येईल? ज्या व्यक्तीला जमीन लीज दिली असेल व तो अस्तित्वात नसेल तर ती जागा ट्रान्सफर करण्यात येणार आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला जुना क्लेमंट नसेल तर ट्रान्सफर संबंधी विभागाला विचार करावा लागेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाच्या सचिवांनी लेखा आक्षेपासंदर्भात समितीस दिलेले स्पष्टीकरण वाचून दाखविले आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांना जे अधिकार आहेत त्याबद्दल समितीचे काही म्हणणे नाही. परंतु त्या अधिकारांचा वापर योग्यरित्या करण्यात आला आहे की अयोग्यरित्या करण्यात आला आहे, हा प्रश्न आहे. सन २००५ पर्यंत सदरहू प्रकरणी मुदतवाढ देण्यात आली होती. परंतु सन २०१० मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी २ वर्षे मुदतवाढ देण्यात येत असल्याचे आदेश काढले आहेत. जिल्हाधिकारी यांच्या दिनांक १३ ऑगस्ट २०१० च्या आदेशामध्ये म्हटले आहे की, " सदर आदेशातील अट क्रमांक ६ नुसार २ वर्षांच्या आत म्हणजे सन २००५ पर्यंत भाडेपट्टेधारक यांनी बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक होते. परंतु त्यांनी ते पूर्ण न केल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेधारक यांना पत्र दिले होते. सन २००५ ते सन २००७ पर्यंत बांधकामास मुदत वाढ देण्यात आली व त्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी सन २०१० मध्ये आदेश दिले आहेत. सदरहू आदेशाचा अर्थ काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांना भाडेपट्टेधारकास २ वर्षे बांधकाम मुदतवाढ देण्यासंदर्भात दिनांक २१ नोव्हेंबर १९५७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार अधिकार प्रदान करण्यात आला आहे. तसेच, सदरहू कालावधीपेक्षा अधिक कालावधीकरिता मुदतवाढ देण्याप्रकरणी शासनाकडे संदर्भ करण्याबाबत शासन निर्णयामध्ये नमूद करण्यात आले आहे. सदरहू प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे अधिकारात त्यांच्या स्तरावर सन २०१० साली आदेश काढले व सन २००५ ते २००७ पर्यंत बांधकामासाठी मुदतवाढ दिली. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेदार यांच्या मागणीनुसार सन २०११ मध्ये पुढील

मुदत वाढीकरिता शासनाकडे प्रस्ताव सादर केला. त्यासंदर्भात शासनाने विचार करून दिनांक १८ ऑक्टोबर २०११ रोजी आदेश काढून माहे जानेवारी, २०१४ पर्यंत भाडेपट्टेदार यांना मुदतवाढ दिली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जिल्हाधिकारी यांनी सन २०१० मध्ये सन २००५ ते २००७ पर्यंत बांधकामासाठी मुदत वाढ दिली. परंतु सन २००७ ते सन २०११ या कालावधीमध्ये जमीन ताब्यात घेण्यासंदर्भात कोणतीही कारवाई करण्यात आली नाही. सदरहू प्रकरणातील भाडेपट्टेधारक शासनास अजिबाद दाद देत नाही, असे दिसून येते. सदरहू प्रकरणीच्या एका अपिलाच्या वेळी ते उपस्थित राहिलेले नाही त्यामुळे ते एकतर्फी होऊन त्यांच्या विरोधात गेले. त्यानंतर त्यांनी त्या अपिलाच्या निकालाविरुद्ध विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे पुन्हा जागा मिळविण्याकरिता अपिल केले. सदरहू भाडेपट्टेदार यांची भूमिका शासनाला गृहीत धरण्याची आहे. सन १९७२ मध्ये ज्याप्रमाणे सदरहू प्रकरणी जमीन ताब्यात घेण्यात आली होती त्याप्रमाणेच सन २००७ ते २०११ या कालावधीमध्ये जमीन ताब्यात घेण्याची प्रक्रिया का राबविण्यात आली नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता सदरहू प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेधारकास दिलेल्या भूखंडावर बांधकाम न केल्यामुळे सन १९७२ मध्ये तो पुनर्ग्रहीत केला होता. त्यानंतर शासनाने तो भूखंड भाडेपट्टेधारकास सन १९८३ मध्ये पुनर्प्रदान केला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदरहू भूखंड जिल्हाधिकारी यांनी कागदोपत्री पुनर्ग्रहीत केला असला तरी तो भाडेपट्टेधारकाच्या ताब्यात होता, असे शासनाने स्पष्टीकरणामध्ये नमूद केले आहे असल्याची बाब समितीने निदर्शनास आणली असता सदरहू प्रकरणी शासनाने भाडेपट्टेधारकास भूखंड पुनर्प्रदान केला त्यानंतर भाडेपट्टेधारकाने न्यायालयामध्ये रिट याचिका दाखल केली होती. त्यासंदर्भात माननीय न्यायालयाने सन १९९३ मध्ये दिलेल्या आदेशामध्ये भाडेपट्टेधारकास ३३ वर्षाकरिता भाडेपट्टा निश्चित केला. सदरहू कालावधी दिनांक २१ जुलै २०१६ मध्ये संपला आहे. त्यामुळे दरम्यानच्या कालावधीमध्ये जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे स्तरावर रिझ्यूम करण्याचा प्रयत्न केला नाही. भाडेपट्टेधारकाने मुदतवाढ देण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर केला होता व सन २०१४ पर्यंत त्यास शासनाने मुदतवाढ दिली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सदरहू प्रकरणी जवळपास ५० वर्षे कार्यवाही सुरू आहे तसेच, जागेसाठी ७१ हजार रुपये भाडेपट्टा ठरविण्यात आला होता ही बाब समितीने उपस्थित केली असता माननीय उच्च न्यायालयाचा आदेश विभागीय सचिवांनी पुढीलप्रमाणे वाचून दाखविला. माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशामध्ये म्हटले आहे की, " The Petitioner will abide by the terms and conditions.... "

यावर समितीने He did not abide by the terms and conditions which were given by the Government in the past. असे समितीने नमूद केले असता माननीय उच्च न्यायालयाच्या आदेशामध्ये म्हटले आहे की, " The Petitioner will abide by the terms and conditions of the grant, which will be given after all the said amounts are paid off. The rent of Rs.71,316.60 shall be final and shall remain in force for 33 years commencing from १.८.१९८३ " . अशा प्रकारे लीज रेंटचा हमी कालावधी देखील प्रोव्हाईड करण्यात आला होता. सदरहू प्रकरणी भाडेपट्टेधारकाने ८४ मध्ये रिट याचिका दाखल केली होती व त्यावर दिनांक ५ ऑगस्ट १९९३ रोजी माननीय उच्च न्यायालयाने आदेश दिला असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले. तसेच सदरहू प्रकरणी अपिलकर्ता यांना दिनांक १ ऑगस्ट १९८३ पासून पुढील ३३ वर्षाकरिता भाडेपट्टा मंजूर केला असल्याचेही नमूद केले.

सदरहू प्रकरणी भाडेपट्टेधारकाने माननीय उच्च न्यायालयात सन १९८४ मध्ये रिट पिटिशन दाखल केले होते व त्यावर सन १९९३ मध्ये निर्णय झाला आहे. त्यानुसार सन १९८३ पासून पुढील ३३ वर्षाकरिता म्हणजे सन २०१६ पर्यंत भाडेपट्टाधारकास लाभ देण्यात आला आहे. भाडेपट्टेधारकाने सन २०१० मध्ये भाडेपट्ट्याची रक्कम भरली आहे. जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टाधारकास सन २००५ ते २००७ या कालावधीकरिता त्यांच्या अधिकारात मुदत वाढ दिली आहे. परंतु सन २००७ ते २०११ या कालावधीत काही कारवाई करण्यात आली नाही. माननीय उच्च न्यायालयामध्ये दावा दाखल असताना जिल्हाधिकारी यांनी बांधकामास मुदतवाढ कशी काय दिली अशी विचारणा समितीने केली असता माननीय उच्च न्यायालयाने सदरहू प्रकरणी सन १९९३ मध्ये आदेश पारीत केले. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या अधिकारामध्ये सन २००५ ते २००७ या कालावधीकरिता बांधकामासाठी मुदतवाढीचे आदेश सन २०१० मध्ये दिले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०१६ पर्यंत भाडेपट्टेधारकारस लीज मंजूर करण्यात आला आहे. सन २००५ ते २००७ या कालावधीकरिता कोणत्या प्रयोजनासाठी मुदत वाढ देण्यात आली आहे या समितीच्या प्रश्नाला भाडेपट्टेधारकास बांधकामासाठीची अट घालण्यात आली होती व त्या अटी संदर्भात सन २००५ ते २००७ या कालावधीकरिता मुदतवाढ देण्यात आली होती. भाडेपट्ट्याची रक्कम भाडेपट्टेधारकाने सन २०१० मध्ये शासनास जमा केली व सन २०११ मध्ये बांधकामास मुदतवाढ मिळण्याकरिता भाडेपट्टेधारकाने विनंती केली होती व शासनाने त्यास २०१४ पर्यंत मुदत वाढ दिली. अशा बाबींच्या संदर्भातील शासनाच्या पॉलिसीमध्ये बदल करणे आवश्यक आहे. कारण सदरहू पॉलिसीमुळे अत्यंत कमी पैसे भरुन भाडेपट्टाधारक मुदतवाढ मिळवितात व त्यामुळे जमीन वापरण्याचा कल कमी होत आहे. या कारणास्तव शासनाच्या सदरहू पॉलिसीमध्ये बदल केला तर लोक जमिनीचा वापर करतील व अशा प्रकारची प्रकरणे समिती समोर चर्चेस येणार नाहीत. सदरहू पॉलिसीमध्ये बदल करण्याबाबतचा प्रस्ताव माननीय

मंत्री महोदयांकडे सादर करण्यात आला असून त्यास मान्यता मिळाल्यानंतर त्यानुसार पॉलिसीमध्ये सुधारणा करण्यात येईल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

रेडी रेकनर दराप्रमाणे शासनाच्या भाडेपट्ट्यावरील जमिनी कायमस्वरूपी मालकी हक्काने देण्याबाबतचे निवेदन मंत्री महोदयांनी विधिमंडळाच्या अधिवेशन कालावधीत काही दिवसापूर्वी जाहीर केले आहे. शासनाच्या अनेक ठिकाणच्या जमिनी लीजवर दिलेल्या असून त्या शासन ताब्यात घेऊ शकत नाही सर्व काही कागदोपत्री खेळ सुरू आहे. शासनाच्या ज्या जागा लीजवर आहेत व त्या ज्यांनी घेतलेल्या आहेत त्यांनी त्या रेडी रेकनरच्या दराने खरेदी करण्यास तयार आहोत, असे सांगितले तर त्या त्यांना मिळणार आहेत. शासनाने लीजवर दिलेली जागा बांधकाम केलेल्या इमारतीसह परत घेतल्याचे एक तरी उदाहरण आहे काय? याचे उत्तर " नाही " असेच आहे. त्या जमिनी शासनाने पुनर्ग्रहीत केल्या तर ते लोक न्यायालयामध्ये धाव घेतात व त्यानंतर त्या कायद्याने परत द्याव्या लागतात हे कोठे तरी थांबले पाहिजे. सदरहू प्रकरणी काढण्यात आलेला लेखा आक्षेप बरोबर आहे. शासनाने अद्याप लीजवर दिलेली कोणतीही जागा परत घेतली नाही. लीजधारकाने पर्पज बदलला असेल तर ती जमीन परत घेता येते. आज जो कागदोपत्री खेळ सुरू आहे तो थांबविण्यात येईल की नाही? शासनाने लीजच्या जमिनीबाबत धोरण जाहीर केले, हे खरे आहे काय असे समितीने विचारले असता विधिमंडळाने कायदा केला असून त्यानुसार शासन जमिनीचा धारणाधिकार बदलू शकतो. भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचा धारणाधिकार बदलता येऊ शकतो. भोगवटदार वर्ग २ ची जागा भोगवटदार - वर्ग १ मध्ये कन्व्हर्ट करता येऊ शकते. कोणत्या संवर्गाची जमीन, कोणत्या अटींची पूर्तता झाल्यावर किती प्रिमिअम घेऊन कन्व्हर्ट करता येईल, या संदर्भात शासनाकडून नियमावली तयार केली जाईल, असे कायद्यामध्ये नमूद करण्यात आले आहे. त्यासंदर्भात शासनाने एक समिती गठीत केली सदरहू समिती कोणत्या वर्गाच्या जमिनीस किती प्रिमिअम आकारला पाहिजे, याचा अभ्यास करीत आहे. तसेच, कोणत्या प्रकारच्या जमिनींना कन्व्हर्शन देऊ नये, याबाबतही विचार समितीचा अभ्यास सुरू आहे. कारण काही बाबतीत सदरहू बाब इष्ट नाही. उक्त समितीकडून शासनास पुढील २ महिन्यांच्या कालावधीत अहवाल सादर करण्यात येईल. त्या आधारे नियम तयार करण्यात येतील. त्यानुसार जमीन धारणाधिकार बदलण्याच्या प्रकरणांवर प्रकरणपरत्वे निर्णय घेण्यात येईल. सद्यःस्थितीत धारणाधिकार बदलण्याचे प्रस्ताव शासनाकडे नाहीत. उक्त प्रकरणी केवळ बांधकामाच्या मुदत वाढीचा प्रस्ताव होता. लीज वरील जमिनीच्या बांधकामास मुदत वाढ प्रस्ताव मंजूर करताना त्यावर आकारण्यात येणारे शुल्क हे उत्तरोत्तर वाढणारे ठेवले तर त्या जमिनी वापरात येतील असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.तसेच सदरहू प्रस्ताव सादर केला असून तो मान्य झाल्यानंतर त्यानुसार नियम तयार करण्यात येईल त्यामुळे भाडेपट्टेधारकाची जी वृत्ती दिसून येते त्यास आळा बसेल असेही समितीस अवगत केले.

जिल्हाधिकारी यांनी सन १९७२ मध्ये भाडेपट्ट्यावरील भूखंडावर बांधकाम न झाल्यामुळे पुनर्ग्रहीत केला होता. परंतु तो प्रत्यक्षात भाडेपट्टाधारकाच्या ताब्यात होता त्यानंतर तो शासनाने पुनर्प्रदान केला. ही सर्व कार्यवाही कागदोपत्री होत आहे, असे आपणास वाटत नाही काय? लीजचे व्हायलेशन झाले की दंड आकारण्यात येतो व मुदत वाढ देऊन ती नियमित करण्यात येते. हे सर्व संगनमताने सुरू आहे ही " मोडस् अप्रेंडी" आहे. जिल्हाधिकारी यांनी सन १९७२ मध्ये भाडेपट्ट्यावरील भूखंडावर बांधकाम न झाल्यामुळे पुनर्ग्रहीत केला होता तो सन १९८३ मध्ये शासनाने पुनर्प्रदान केला. याप्रकरणी इनोसन्स नसून It is an intentional offence, असे समितीला वाटते असे मत समितीने व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी यांनी सन १९७२ मध्ये भाडेपट्ट्यावरील भूखंडावर बांधकाम न झाल्यामुळे पुनर्ग्रहीत केला असल्याचे विभागीय सचिवांनी पुनश्च समितीस अवगत केले.

सदरहू जागा पुनर्ग्रहीत केल्याच्या आदेशानंतर जागा भाडेपट्टेधारकाच्या ताब्यात होती, असे शासनाने स्पष्टीकरणामध्ये नमूद केले आहे. महालेखापाल यांनी देखील हाच लेखा आक्षेप घेतला आहे. या प्रकरणी समितीचा काही कोणाबाबत पूर्वग्रह दूषित नाही कारण सदरहू प्रकरण हे सन १९७२ मधील आहे असे समितीने विभागास अवगत केले असता समितीचा व लेखापरिक्षकांचा लेखा आक्षेप आहे की, सदरहू प्रकरणी वारंवार मुदतवाढ देण्यात आली आहे. सदरहू प्रकरणी शर्तभंग ट्रीट करून जमीन रिझ्यूम केली नाही, मुदत वाढ दिली आहे, असा लेखा आक्षेप आहे व समितीचे असेच मत आहे.

विभागाचा असा प्रस्ताव आहे की, मुदत वाढीचा दर टेलिस्कोपी पद्धतीने ठेवला पाहिजे. जेवढी जास्त मुदत वाढ देण्यात येईल तेवढा जास्त दर मिळवता येईल व त्याला आऊटर लिमिट ठेवली पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदरहू मुदत कशा प्रकारे ग्राह्य धरण्यात येणार आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, उक्त प्रकरणी व अजून काही प्रकरणी शासनाने जाणीवपूर्वक मुदत वाढ दिली नाही. कारण सदरहू प्रकरणी पॉलिसी रिवाईज करून ती नवीन पॉलिसी अंतर्गत आणावयाची आहेत.

२.१८ परिच्छेद क्रमांक ४.२.३

कांजूर, मुंबई येथील १५,४६१ चौ.मी.जमीन दिनांक १ मे १९८५ मध्ये मे. जॉली अनिल इंडिया लि. यांना ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी औद्योगिक उद्देशाकरिता भाडेपट्टयावर देण्यास मंजुरी दिली याबाबत समितीने विचारणा केली असता सदरहू प्रकरणी जागेचा वापर झालेला नसताना शासनाने ती ताब्यात घेतली नाही, असा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे. सन १९५७ साली मे.जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक प्रयोजनाकरिता ९९ वर्षाच्या भाडेपट्ट्याने जागा दिली होती. शासनाने सन १९५७ साली शासन निर्णय निर्गमित करून मे.जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक प्रयोजनाकरिता ८० एकर जागा ९९ वर्षाच्या भाडेपट्ट्याने जागा दिली होती. सदरहू जागेपैकी ६६ एकर जागा मे.जॉली ब्रदर्स यांनी स्वत:कडे ठेवून १४ एकर जागा मे.अनिल हार्डबोर्ड प्रा.लि., पार्टीकल बोर्डस् इंडिया लि., जॉली अनिल इंडिया लि. आणि बॉम्बे बर्मा ट्रेडींग कॉर्पोरेशन या त्यांच्या ४ सहकारी कंपन्यांना ताबा वहिवाटीनुसार पोट भाड्याने दिली होती. त्याची दखल घेऊन शासनाने सन १९८४ मध्ये आदेश काढला होता. औद्योगिक प्रयोजनासाठीची जमीन मे.जॉली ब्रदर्स यांनी त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना ३० वर्षाकरिता पोट भाड्याने दिली होती. त्यांनी ही जागा त्यांना ३० वर्षांकरिता दिली होती. दिनांक १३.५.१९८५ रोजी त्यांनी हा जी.आर. काढला होता, तेव्हापासून ३० वर्षांचा कालावधी सुरू झाला. या प्रकरणामध्ये सन १९८८ मध्ये कलेक्टर यांनी मे. जॉली अनिल इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड यांना १५४६१.२३ चौ.मी. जमीन, भाडेपट्टा करारनामा निष्पादित केल्यापासून ३० वर्षांकरिता औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्टयाने दिला. त्यानंतर कलेक्टर यांनी त्यांना दिनांक ७.१२.२०१२ रोजी विहित कालावधीत जागेचा वापर केला नसल्याने त्या विरोधात पहिली नोटिस दिली. त्या व्यक्तीने नोटिसच्या विरोधात तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे फेरतपासणी अर्ज दाखल केला. मग माननीय महसूल मंत्री यांनी दिनांक १.१.२०१३ रोजी कलेक्टर यांच्या आदेशाला प्रथम स्थगिती दिली त्यानंतर त्यांनी दिनांक ११.१२.२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये ती स्थगिती उठविली. अशाप्रकारे कलेक्टर यांनी दिलेल्या नोटिसच्या विरोधात ते माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे गेले त्यांनी प्रथम नोटिसीला स्थगिती दिली व नंतर त्यांनी स्थगिती उठविली. त्यानंतर कलेक्टर यांनी त्यांना दिनांक १५.१.२०१४ रोजी नोटिस देऊन त्याची परत सुनावणी घेतली. त्या सुनावणीमध्ये त्या भाडेपट्टेदाराने सांगितले की, आमची जागा ही सीआरझेडमध्ये आहे मात्र त्याचा वाद असा होता की, ती सीआरझेडमध्ये चुकीच्या पद्धतीने आलेली आहे. त्याने सांगितले की हे सीआरझेड क्लासिफिकेशन चुकीचे आहे आणि आम्ही प्रयत्न करीत आहोत की, त्याचे मेझरमेंट व्हावे आणि असे घोषित व्हावे की, ती जागा सीआरझेडच्या बाहेर आहे. जागा सीआरझेडमध्ये असल्यामुळे तो आपल्या जागेचा विकास करू शकलेला नाही, असा मुद्दा त्याने उपस्थित केला. त्यानंतर कलेक्टर यांनी दिनांक ४.९.२०१४ रोजी एक आदेश पारित केला व त्यांनी अलॉटीला सांगितले की, तुम्ही जो विलंब झालेला आहे तो शासनाकडून ६ महिन्यांच्या आत क्षमापित करून घ्या. त्यांनी त्याला थकबाकी भरण्याबाबत आदेशित केले त्यांनी सांगितले की, १३,९५,५६,७७५ रुपये तुम्ही भरा त्यांनी या आदेशाच्या विरोधात माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे फेरतपासणी अर्ज केला. त्यानंतर मंत्री महोदयांनी दिनांक १२.९.२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये अंतिम आदेश होईपर्यंत जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशाला स्थगिती दिली असल्याचा विस्तृत खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

दिनांक ४.९.२०१४ रोजीच्या आदेशानुसार त्याला पैसे न भरण्याची कोणती अडचण होती? यामध्ये पैसे न भरता जागा आपल्या नावावर ठेवायची असे झालेले दिसते, याबाबत सांगावे असे समितीने नमूद केले असता ही स्थगिती अजूनही सुरू आहे, त्यामुळे सध्याच्या माननीय महसूल मंत्री यांना विनंती केलेली आहे की, हे प्रकरण अग्रक्रमाने लवकरात लवकर सुनावणीकरिता घ्यावे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

दोन-दोन वेळा स्थगिती दिली जाते आणि १३ कोटी रुपये शासनाचे अडकलेले असतानाही शासन याबाबत कोणतीही भूमिका घेत नाही, हे सर्व थांबवून ठेवले जाते, याबाबत सांगावे तसेच सन १९८४ मध्ये सीआरझेड नव्हताच तो, सन १९९१ मध्ये अंमलात आला. सीआरझेडचा कायदाच अस्तित्वात नसताना सीआरझेड कायद्याचा ॲडव्हांटेज मागितला जात आहे, अशा काही गोष्टी अनाकलनीय असल्याचे समितीने नमूद केले असता विभागाने जे उत्तर समितीला दिले आहे त्यामध्ये महसूल विभागाने असे नमूद आहे की, त्यांना ती जागा ३० वर्षांकरिता द्यावी असा शासनाचा आदेश झाला त्या अनुषंगाने कलेक्टर यांनी दिनांक ५.१२.१९८८ रोजी आदेश पारित केला. त्यावेळेस कलेक्टर प्रत्येक केसमध्ये दोन वर्षे देत गेले. या केसमध्ये त्यांनी स्पेसिफिक दोन वर्षांचा उल्लेख केलेला आहे की नाही ते स्पष्ट करावे असे विभागीय सचिवांनी नमूद केले ही माहे डिसेंबर, १९८८ मधील बाब आहे, माहे डिसेंबर, १९९० मध्ये दोन वर्षे पूर्ण होतात. त्यानंतर लगेच ३ महिन्यानंतर म्हणजे माहे फेब्रुवारी, १९९१ मध्ये सीआरझेड अस्तित्वात आला असा खुलासाही सचिवांनी केला.

हे प्रकरण मंत्री महोदयांच्या स्तरावर आहे, एजींची अशी अपेक्षा आहे की, याबाबतचा निर्णय कधी होणार या समितीच्या प्रश्नाला नवीन महसूल मंत्री महोदयांना लवकरात लवकर या प्रकरणाची सुनावणी घ्यावी, अशी विनंती केलेली असून विभागामार्फत पाठपुरावा करून लवकरात लवकर याची सुनावणी घेण्याचा प्रयत्न करू असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याअनुषंगाने समितीने असे नमूद केले की, अशाप्रकारच्या स्थगितीच्या बाबतीत एक वर्षाच्या आत निर्णय झालाच पाहिजे अशी समितीची शिफारस राहणार आहे. या समितीला संविधानिक अधिकार असल्यामुळे समितीला एखादी गोष्ट योग्य वाटत असेल तर तसे आदेश देण्याचा समितीला पूर्ण अधिकार असल्याचेही समितीने नमूद केले. तसेच या प्रकरणामध्ये १४ कोटी रुपयांचे येणे आहे तसेच अशाप्रकारे इतर थकित भाडे

अंदाजे किती आहे अशी विचारणा समितीने केली असता उपनगर व शहरातील सर्व भाडेकरुंचे रजिस्टर अद्ययावत करणे म्हणजे त्यांच्याकडे किती थकित रक्कम आहे, याबाबतच्या अद्ययावतीकरणाची कार्यवाही विभागाने हाती घेतलेली आहे. परंतु, या क्षणी तो आकडा निश्चित किती आहे हे सांगणे अवघड आहे याबाबतची माहिती संकलित करून आम्ही समितीला सादर करू असा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीस केला.

या विषयाबाबत समितीने यापूर्वी सांगितले आहे की, एक वर्षाच्या आत निर्णय करावा हे अपील मंत्री महोदयांच्या समोर क्वासी ज्युडिशिअल ऑथॉरिटी अंतर्गत करण्यात आलेले आहे. या अनुषंगाने समितीला असे विचारावयाचे आहे की, अशाप्रकारे समितीला ठराविक कालावधीत हे करण्याबाबत निर्देश देता येतील काय, यामध्ये त्यांना असे अमर्याद अधिकार आहेत काय अशी पृच्छा समितीने केली असता पहिला मुद्दा असा आहे की, आता कोणतीही स्थगिती देताना जो मूळ आदेश आहे, त्यामध्ये अंतर्भूत रकमेच्या २५ टक्के रक्कम भरून घेतल्या खेरीज स्थगिती देता येणार नाही, अशाप्रकारचा कायदा विधिमंडळाने या पावसाळी अधिवेशनात पारित केलेला आहे. त्याला माननीय राज्यपालांचे अनुमोदन मिळाले असून तो प्रख्यापित होऊन लॉ ऑफ द लँड झालेला आहे आपल्या सर्वांचा या बाबतीत कन्सर्न आहे की, स्थगिती होते ती चालू राहते मग पैसे मिळत नाहीत. ज्यावेळेस मंत्री महोदयांसमोर हा विषय सुनावणीकरिता येईल त्यावेळी मंत्री महोदय सुनावणीच्या वेळी त्याला असा प्रश्न नक्कीच विचारतील की, स्थगिती पुढे सुरू ठेवण्याकरिता हा जो नवीन कायदा आहे त्याचे अनुपालन तुम्ही करणार की नाही आणि याचा परामर्श घेऊनच ते निर्णय करतील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जेवढ्या केसेसमध्ये स्थगिती आहे आणि ज्यामध्ये त्यांनी आपल्याकडे काहीच पैसे जमा केलेले नाहीत त्या सर्व केसेसमध्ये आपल्या नवीन कायद्याप्रमाणे २५ टक्के रक्कम जमा करा किंवा स्थगिती उठवा अशी भूमिका शासन घेणार आहे काय? या समितीच्या प्रश्नाला आपला कायदा प्रॉस्पेक्टिव्ह आहे यापुढच्या केसमध्ये त्याची १०० टक्के अंमलबजावणी होणारच आहे. मागच्या केसेसबाबत केस टू केस बेसीसवर निर्णय घ्यावा लागेल. विभागाने हा कायदा सर्वांच्या नजरेस आणलेला असून तो **राजपत्रातही** प्रसिद्ध केलेला आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

स्थगिती ही कमिशनर किंवा मंत्री महोदयांच्या स्तरावर दिली जाते. त्यामुळे समितीची एवढीच भूमिका आहे की, स्थगिती देताना आपण पूर्वी निर्णय घेतला नाही आणि ५-५ वर्षे स्थगिती प्रलंबित आहे, त्या विषयावरही विभागाने भूमिका घेतली पाहिजे त्यामध्येही आपण पैसे घेतले पाहिजेत असे समितीने नमूद केले असता यामध्ये हा कायदा उत्तरलक्षी प्रभावाने लागू आहे. मात्र विभागातर्फे ही तरतूद सर्व क्वासी ज्युडिशिअल अधिकाऱ्यांच्या नजरेस आणत आहोत आणि याच्या आधारावर ते प्रकरणपरत्वे निर्णय घेतील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आपण १४ एकर जागा त्यांच्या सिस्टर कन्सर्नला दिल्या आहेत, आपल्याला तसे करता येते काय, ते नियमानुकूल आहे काय याबाबत विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, शासनाने सन १९८५ मध्ये हे आदेश काढलेले आहेत आणि त्या लोकांना तेवढी जागा ३०-३० वर्षांकरिता ग्रांट केलेली आहे.

शासनाने आदेश काढले हे योग्य आहे परंतु, तसे करता येते काय, शासन म्हणजे सेक्शन ४० काय तसेच हे क्वासी ज्युडिशिअल अधिकार असल्याने समितीला असे विचारावयाचे आहे की, स्थगितीच्या लिमिटेशनबाबत समिती काही शिफारसी सुचवू शकते का अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाचे अधिकार असल्याचे समितीसमोर विशद केलेले आहे. शासनाची कृती अधिकारबाह्य नाही हे सचिव या नात्याने समिती समोर दाखविण्याचा प्रयत्न केलेला आहे. अधिकार वापरताना अधिकार तसे वापरण्यासारखी परिस्थिती होती किंवा नाही याबद्दल विभागाने समितीसमोर दिलेले आहे समितीचे प्रकरणपरत्वे जे मत असेल ते समिती आपल्या शिफारशीमध्ये नमूद करू शकते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

साधारणतः ३ वर्षांपूर्वी समिती समोर अशाच प्रकारची साक्ष झाली होती. त्यावेळेस समितीने अशी शिफारस केली होती की, अशाप्रकारच्या मोकळ्या किंवा भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनींचे ऑडिट करण्यात यावे. ३ वर्षे होऊनही अजूनही ती प्रक्रिया सुरू नाही अशाप्रकारे किती जमिनी भाडेपट्टयाने दिलेल्या आहेत आणि त्याचे काय झाले हे विभागाने सांगावे असे समितीने सूचित केले असता चालू वर्षी दिनांक १.८.२०१६ पासून महाराजस्व अभियान विभागाने हाती घेतलेले आहे. त्या महाराजस्व अभियानामध्ये प्रकर्षाने ही एक मोहिम हाती घेतलेली आहे की, प्रत्येक जिल्ह्यामध्ये शासनाने ज्या जमिनी भोगवटदार वर्ग २ किंवा भाडेतत्त्वावर प्रदान केलेल्या आहेत त्या जमिनीचा अद्ययावत डेटाबेस तयार करावा, हा एक भाग झाला. दुसरे म्हणजे या जमिनींना व्हिजीट देऊन शर्तभंग झाला आहे की नाही हे रेकॉर्डवर घ्यायचे. शर्तभंग झाल्याचे आढळल्यास त्यामध्ये नियमानुसार कारवाई सुरू करायची. कोणतीही जमीन आमच्या नजरेतून सुटू नये याकरिता आम्ही मुद्दाम ही कारवाई करीत आहोत. समितीने सांगितल्याप्रमाणे या गोष्टी नजरेस येणे आणि त्यावर तातडीने कारवाई होणे फार महत्त्वाचे आहे त्यामुळे विभागाने आवर्जून मोहिमेमध्ये त्याचा समावेश केलेला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.१९ परिच्छेद क्र. ४.२.४ :

जनता सेवा मंडळ (ट्रस्ट) यांना चेंबूर, मुंबई येथे राज्य शासनाने माहे सप्टेंबर १९७७ मध्ये दिलेल्या जमिनीबाबतच्या या या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने अधिक माहिती द्यावी असे समितीने नमूद केले असता या परिच्छेदामध्ये महालेखाकारांचा असा आक्षेप आहे की, शर्तभंग असतानाही जागा रिझ्युम करण्यात आलेली नाही. याबाबतची वस्तुस्थिती अशी आहे की, शासनाने सन १९७९ मध्ये ४५०० चौ.मी. जागा जनता सेवा मंडळास शाळेची इमारत बांधण्याकरिता ३० वर्षांच्या भाडेपट्टयाने दिली होती. तसेच त्यांनी आणखी ११४६.६ चौ.मी. जागा क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांकरिता दिली होती. पार्ट लँड ही शाळा बांधण्याकरिता व पार्ट लँड ही क्रिडांगणासाठी दिली होती. अशाप्रकारे जनता सेवा मंडळाला क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांची व शाळेसाठी ३० वर्षांची लिज देण्यात आली होती. शर्तभंग तपासणी मोहिम झाली त्यावेळेस तहसीलदारांच्या असे निदर्शनास आले की, तेथे स्वामी विवेकानंद हायस्कूल या नावाने स्कूल सुरू आहे. जनता सेवा मंडळ असताना तेथे दुसऱ्या संस्थेची शाळा कशी काय सुरू आहे, त्यामुळे त्यांनी त्यामध्ये शर्तभंग नोंदविला. मग कलेक्टरने दिनांक ५.२.२०११ रोजी त्यांना नोटीस दिली. कलेक्टरने यामध्ये दिनांक ५.८.२०११ रोजी आदेश पारित केले आणि सांगितले की, संस्थेने विनापरवानगी ही जागा हस्तांतरित केलेली आहे त्यामुळे त्यांनी यामध्ये सन १९५७ ज्या जी.आर. मधील तरतुदी नुसार अंदाजे ७५ टक्के उत्पन्नाची आकारणी केली. हे स्पष्ट आहे की, जनता सेवा मंडळ ही एक वेगळी संस्था आहे आणि विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटी ही दुसरी संस्था आहे. या दोन वेगवेगळ्या संस्था आहेत कलेक्टर यांनी आदेश केल्यानंतर त्यांनी अपर आयुक्तांकडे त्या आदेशाविरुद्ध अपील केले. अपर आयुक्तांनी दिनांक ४.२.२०१२ रोजी आदेश पारित करून अपील फेटाळले व कलेक्टरांचे आदेश कायम केले. त्यानंतर त्या संस्थेने तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे अपील दाखल केले. त्यावर तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांनी दिनांक ३१.७.२०१४ रोजी आदेश पारित केले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यामध्ये जे आदेश पारित केले त्यामुळे ७,७९,६२,५०० रुपये भरण्याचे जे आदेश झाले होते ते पूर्ण थांबले. विभागाने ती अमाऊंट नमूद केलेली नाही या समितीच्या प्रश्नाला विभागाने दिलेल्या स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनामध्ये ती अमाऊंट नमूद केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मंत्री महोदयांनी ती पूर्ण वाईप आऊट करून टाकली त्या आदेशात व पूर्वी कमिशनर व कलेक्टर यांनी दिलेल्या आदेशात तफावत आहे असे विभागाला वाटत नाही काय अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये मंत्री महोदयांनी अशी भूमिका घेतलेली आहे की, पहिला मुद्दा म्हणजे आजच्या तारखेलाही या जागेचे पी.आर.कार्ड हे जनता सेवा मंडळाच्या नावावर आहे. जागेवर शासनाची मालकी आहे मात्र लिज होल्डर आजही जनता सेवा मंडळच आहे. प्रत्यक्षात विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटीच्या नावावर भाडेपट्टा हस्तांतरित झालेला नाही. जागा अजूनही जनता सेवा मंडळाच्या नावावर आहे विभागाने या केसमध्ये प्रत्यक्ष बांधकाम कोणी केले याबाबतची देखील माहिती घेतली तेव्हा असे दिसले की, महानगरपालिकेकडून त्यांनी बांधकामाकरिता दिनांक ५.६.१९९१ रोजी कमेन्समेंट सर्टिफिकेट घेतलेले आहे, ते देखील जनता सेवा मंडळाच्या नावावर होते. याचा अर्थ त्यांनी भाडेकरुच्या नावावर ते घेतले होते. त्यानंतर ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट कोणाच्या नावावर आहे ते पाहिले असता ऑक्युपेशन सर्टिफिकेटमध्ये सुद्धा असे स्पष्ट नमूद केलेले आहे की, ओनर जनता सेवा मंडळ आहे. आजच्या तारखेला भाडेकरुचे नाव जनता सेवा मंडळ आहे त्यांना बांधकाम परवानगी तसेच भोगवटा प्रमाणपत्र मिळालेले आहे परंतु प्रत्यक्षात विवेकानंद सोसायटीचे लोक ती जागा वापरतात त्यांच्या इमारतीमध्ये शाळा चालवितात. इमारतीचे बांधकाम, जमिनीचा भाडेपट्टा जनता सेवा मंडळाच्या नावावर आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जनता सेवा मंडळाच्या नावावर बांधकाम परवानगी आहे. असे असताना त्यांनी सबलिज केली असेल तर शासनाच्या परवानगीने केली आहे का? तसेच जागेची मालकी एकीकडे आणि दुसऱ्याला शाळा चालविण्याची परवानगी कशी मिळणार आहे? तहसिलदारांनी स्वतः साईटवर जाऊन पाहणी केली असून त्यांनी ही परिस्थिती निदर्शनास आणून दिली आहे. परंतु मंत्री महोदयांनी ती बाब अपिलात फेटाळली म्हणून त्या संस्थेने सात कोटी रुपये भरले नाही, असा हा विषय असल्याचे समितीने नमूद केले असता सबलीज शासनासमोर आलेली नाही. मंत्री महोदयांनी असे म्हटले आहे की, ऑर्डर हस्तांतरण झालेली नाही तसेच भाडेपट्टा त्यांच्या नावावर आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपण या विभागाचे सचिव म्हणून ही बाब योग्य आहे की अयोग्य आहे, हे समितीला सांगावे असे समितीने नमूद केले असता शासनाने ऑग्र्यूमेंट करून असे आदेश दिले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपण जी बाब विषद केलेली आहे ती अतिशय विदारक अशी आहे. संबंधित तहसलिदारांच्या लक्षात आले की, ही बाब चुकीची आहे परंतु मंत्री महोदयांनी ती बाब सकारण नाकारलेली आहे. यामध्ये शासनाच्या नियमांची पायमल्ली होताना दिसत असल्याची मत समितीने व्यक्त केले.

ही संस्था कोणाची आहे? या समितीच्या प्रश्नाला दुसरी संस्था विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटी या नावाने आहे. विवेकानंद हायस्कूल या संस्थेला ही जागा दिली असून शासनाने भाडेपट्टयाने ही जागा जनता सेवा मंडळाला दिली आहे. सन २००८ मध्ये रेकॉर्डवर जो पत्रव्यवहार दिसत आहे त्यावरून श्री. वासुदेव वलेचा यांच्या नावाने ती शाळा सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

विभागाने लीजवर जागा दिली आहे ती ४८३९ स्क्वे. मीटर आहे, परंतु तुम्ही आता ४५०० स्क्वे. मीटर जागा सांगत आहात याबाबत श्रीमती मिरा राम केशवानी आणि इतर लोक असे त्या संस्थेचे ट्रस्टी असल्याचे सचिवांनी विदित केले. यामध्ये शासनाने एक दुरुस्ती केली होती. दिनांक १७ मार्च १९८० मध्ये ४५०० स्क्वे.मीटर दुरुस्तीचे आदेश काढले होते असे ही समितीस अवगत केले.

दिनांक १३ सप्टेंबर १९७७ मध्ये ४८३९ स्क्वे.मीटरचे आदेश आहेत असे समितीने निदर्शनास आणले असता पूर्वीचे आदेश ४८३९.५० स्क्वे.मीटर होते त्यानंतर शासनाने मेजरमेंट घेऊन प्रत्यक्षात जागेच्या उपलब्धतेनुसार दिनांक १७ मार्च १९८० रोजी ४५०० स्क्वे.मीटर जागेचे आदेश काढले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

बारावी पर्यंत जी शाळा सुरू आहे ती अनधिकृत आहे. भाडेपट्टा किंवा मालकीपट्टा असल्याशिवाय त्या शाळेला परवानगी कशी मिळणार आहे? मंत्री महोदयांनी पुढीलप्रमाणे आदेश दिलेले आहेत. " या सर्व पार्श्वभूमीवर अर्जदार संस्थेस प्रदान केलेल्या जमिनीवरील शाळेच्या इमारतीस स्वामी विवेकानंद हायस्कूल असे नाव देणे म्हणजे जमिनीचे हस्तांतरण झाले असे समजणे व त्यासाठी अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून प्रचलित बाजारभावाच्या दराने परिगणीत होणाऱ्या मूल्यांकनाच्या ७५ टक्के इतकी रक्कम अर्जदार संस्थेकडून वसूल करण्याचे आदेश करणे, ही कार्यवाही निश्चितच समर्थनीय आहे असे मानता येणार नाही " असे स्पष्ट मत समितीने नमूद केले. तसेच मंत्री महोदयांनी जे आदेश दिले आहेत ते समितीला मान्य आहेत, परंतु या शाळेला जोपर्यंत सबलीज होत नाही तोपर्यंत परवानगी कशी मिळणार आहे विवेकानंद शाळेचे कागदपत्र आहे, परंतु ती जागा जनता सेवा मंडळाच्या अधिकार क्षेत्रातील आहे हे विभागाने तपासून पाहिले आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता बांधकाम परवानगी जनता सेवा मंडळाच्या नावावर दिसते आहे. शाळेची मान्यता विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटीच्या नावावर आहे. विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटी यांनी मान्यता घेतलेली आहे त्याची कागदपत्रे स्वतः पहावयाची आहेत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

महाराष्ट्रात अशी किती प्रकरणे आहेत? विवेकानंद संस्था आहे ती सुद्धा वेगळी आहे. ती जागा नावावर असल्याशिवाय मान्यता कशी मिळणार आहे? जागेची मालकी नाही, भाडेपट्टा नाही, अशा परिस्थितीत शाळेला मान्यता कशी मिळाली तसेच त्यांना विवेकानंद शिक्षण संस्थेच्या नावावर मान्यता मिळालेली आहे जागा मात्र जनता सेवा मंडळाच्या नावावर आहे. जनता शिक्षण मंडळाच्या कोणत्या कागदपत्राच्या आधारे शिक्षण विभागाने मान्यता दिलेली आहे ते जिल्हाधिकाऱ्यांनी तपासून समितीला वस्तुनिष्ठ माहिती सादर करावी असे समितीने विभागास सांगितले असता विभागीय सचिवांनी माहिती देण्याचे समितीस आश्वासित केले तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

२.२० परिच्छेद क्र. ४.२.५

बांद्रा, तालुका अंधेरी, मुंबई येथील १६,७२२.५४ चौ.मी.जमीन गुरु नानक क्युनसेंटनी मेमोरियल हॉस्पिटल ट्रस्टला माहे जुलै, १९७८ मध्ये भाडेपट्टीवर ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता दिली होती. या जागेवर मेडिकल कॉलेज सुरू झालेले नसल्याचे समितीने विभागास अवगत केले असता ही जागा वैद्यकीय महाविद्यालय आणि रुग्णालय अशा संयुक्त प्रयोजनासाठी दिलेली होती. परंतु ए.जी. चा आक्षेप आहे की, या जागेवर वैद्यकीय महाविद्यालय झालेले नाही त्यांचे सेटलमेंट झाले आहे. या जागेचा संयूक्त वापर झालेला नाही. यामध्ये फक्त एकाच प्रयोजनासाठी वापर झालेला आहे. तेथे रुग्णालय नियमितपणे सुरू झालेले असून वैद्यकीय महाविद्यालय सुरू झालेले नाही त्यामुळे शर्तभंगचा मुद्दा उपस्थित केलेला आहे. १६७२२.५४ स्क्वे मीटर जागा ९९ वर्षांकरीता दिलेली आहे. त्या जागेवर हॉस्टिपल सुरू झालेले आहे आणि मेडीकल कॉलेज सुरू झालेले नाही. एमसीआयचे नॉर्म्स आहेत की, मेट्रोपॉलिटन शहरामध्ये दहा एकर जागा पाहिजे त्यामुळे तांत्रिकदृष्टया मेडिकल कॉलेज सुरू करणे शक्य होत नाही. वैद्यकीय शिक्षण विभागाने लेखी स्वरुपात कळविलेले आहे की, या ठिकाणी मेडिकल कॉलेज चालविणे त्या संस्थेला शक्य होणार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अतिरिक्त आयुक्त, कोकण विभाग यांचेसमोर ही बाजू मांडून ती जागा ज्या कामासाठी दिली त्यासाठी वापर होऊ शकत नाही त्यामुळे तेथे काय कारवाई करता येईल, याची विचारणा करावी असे समितीने विभागास सूचित केले असता विभागाला नुकतेच यासंबंधी कळले आहे याठिकाणी तांत्रिकदृष्टया मेडिकल कॉलेज चालवू शकत नाहीत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

हॉस्पिटलचे एक्सपॉन्शन होत असेल तर त्यासाठी ती जागा द्यावी. जिल्हाधिकाऱ्यांनी सन २०१५ मध्ये विभागीय आयुक्त कोकण विभाग यांना शेवटची संधी देण्याबाबत प्रस्ताव पाठविलेला आहे. हॉस्पिटलचे विस्तारीकरण करावयाचे असेल तर त्यासाठी मान्यता द्यावी असे समितीने सूचित केले असता या प्रकरणामध्ये महालेखाकार यांचा असा आक्षेप आहे की, या जागेचा वापर होऊ शकतो की नाही, हे पहावे. वापर करावयाचा असेल तर बांधकाम पूर्ण करण्याकरिता मुदतवाढ द्यावी. शासनस्तरावर याची तपासणी केली तेव्हा एमसीआयच्या नॉर्म्सनुसार त्या ठिकाणी मेडिकल कॉलेज होऊ शकत नाही, ही बाब वैद्यकीय शिक्षण विभागाला विचारणा केली असता त्यांचेकडून नॉर्म्सप्रमाणे अनुज्ञेय नाही असे कळविलेले आहे. तेथे जे रुग्णालय आहे त्यांच्याकडे जास्त जागा आहे काय, त्यांचा विस्तारीकरणाचा प्लॅन असेल तर त्यांनी तसा प्रस्ताव सादर केला पाहिजे. त्याकरिता जिल्हाधिकारी त्यांना बोलावून त्यांचे म्हणणे रेकॉर्डवर घेतील आणि शासनाकडे तसा प्रस्ताव सादर करतील त्यांनी तसा प्लॅन सादर केला तर शासन त्यावर यथायोग्य विचार करेल असे विभागीय सचिवांनी समितीस विदित केले.

२.२१ परिच्छेद क्र. ४.२.६

सांताक्रुझ, मुंबई येथील ९८४.७६ चौ.मी. जमीन शासनाने माहे नोव्हेंबर,१९६६ मध्ये मे.गॅनॉन डंकर्ली ॲन्ड को.लि.ला औद्योगिक कारणांसाठी ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टयाने दिली होती. याबाबत समितीने विचारणा केली असता या प्रकरणामध्ये शर्तभंग झालेला आहे तरी सुद्धा शासनाने त्यांना संधी दिलेली आहे. शासनाने परत घेतलेली जमीन मे, १९९२ मध्ये मे.गॅनॉन डंकर्ली ॲण्ड कंपनी लिमिटेड ला सर्व्हिस इंडस्ट्रीकरिता ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी पुन्हा एकदा भाडेपट्टयावर दिली. तहसीलदार अंधेरी यांनी केलेल्या स्थळ पाहणीमध्ये असे आढळले की, सदरच्या जागेवर तळमजला अधिक ४ मजल्याची इमारत बांधली असून त्यात मे.रिलायन्स कंपनीचे कार्यालय आहे सबब भाडेपट्टेदार यांना सुनावणी नोटीस देण्यात आली व सदर सुनावणीमध्ये भाडेपट्टेदार यांनी सदर जमीन शासनाच्या पूर्व परवानगीशिवाय मे रियाज ट्रेडींग कंपनी यांना विकास करण्यासाठी परवानगी दिली असून त्याबाबतचा करारनामा दिनांक २८/२/१९९४ रोजी करण्यात आल्याचे दिसून आले. त्यांनी शासनाची किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांची परवानगी घेतली नव्हती. त्यानंतर मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीने दिनांक १८/११/२००९ रोजी ठराव करून कंपनीचे नाव मे.रिलायन्स प्रॉपर्टी मॅनेजमेंट सर्व्हिसेस प्रा.लि. असे करण्यास मंजुरी दिली व रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज, मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेअर, भारत सरकार यांची मंजुरी असल्याचे कागदपत्र सादर केले. त्यानंतर शासन निर्णयानुसार रुपांतरण कर वसूल करण्याच्या अटीवर सर्व्हीस इंडस्ट्रिज हा वापर बदलून " वाणिज्य वापर " करण्यास मे. गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांना मंजुरी दिलेली होती अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

मे. गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांच्याशी संबंधित मुद्दा आहे विभागाची कोणतीही पूर्वपरवानगी न घेता रियाझ आणि त्यानंतर रिलायन्स कंपनी असे नामकरण झालेले आहे यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, या ठिकाणी दोन व्यवहार झालेले आहेत. मे.गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांनी १९९४ मध्ये विकासाचे हक्क मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीला दिले होते. अशा प्रकारची कार्यवाही करीत असताना त्यांनी कोणत्याही प्रकारे परवानगी घेतली नव्हती हा ब्रीच ऑफ कंन्डीशन्सचा पहिला मुद्दा आहे. सन २००९ मध्ये मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीने दिनांक १८/११/२००९ रोजी ठराव करून त्यांच्या कंपनीचे नाव मे. रिलायन्स प्रॉपर्टी मॅनेजमेंट सर्व्हिसेस प्रा.लि. असे करण्यास मंजुरी दिली व रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज, मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेअर, भारत सरकार यांची मंजुरी असल्याचे कागदपत्र सादर केले विभागाने हस्तांतरण केले नाही. आम्ही फक्त नाव बदलले आहे त्यामुळे हे हस्तांतरण नाही असा त्यांचा दावा होता असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले तसेच मे.गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांनी १९९४ मध्ये विभागाने कोणत्याही पूर्व परवानगीशिवाय विकासाचे हक्क मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीला दिले होते. यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५/११/२००९ रोजी दखल घेऊन जो पहिला व्यवहार झालेला होता, त्या व्यवहारावर सन १९९४ रोजीच्या बाजारमूल्याप्रमाणे ७५ टक्के अनर्जित रक्कमेपोटी रुपये ९१,४२,०३१ भाडेपट्टेदार यांना आकारण्यात आली असून, सदर हस्तांतरणास शासनाच्या अंतिम परवानगीच्या अधिन राहूनच मान्यता देण्यात आली आहे, अशा प्रकारचा आदेश पारित केलेला होता असा खुलासाही विभागीय सचिवांनी केला.

संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५/११/२००९ रोजी दखल घेऊन जो पहिला व्यवहार झालेला होता, त्या व्यवहारावर सन १९९४ रोजीच्या बाजारमूल्याप्रमाणे ७५ टक्के अनर्जित रक्कमेपाटी रुपये ९१,४२,०३१ भाडेपट्टेदार यांना आकारण्यात आली होती. सन १९९४ ते २००९ पर्यंत व्याजाची रक्कम वसूल का केली नाही तसेच यासंदर्भात शासनाचा एक जीआर असून, त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी कार्यवाही का केली नाही या समितीच्या प्रश्नाला या ठीकाणी व्याजाची आकारणी करावी असा आदेश दिसून येत नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

संबंधित जिल्हाधिकारी यांना अधिकार होते काय? मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीने दिनांक १८/११/२००९ रोजी ठराव करून त्यांच्या कंपनीचे नाव मे. रिलायन्स प्रॉपर्टी मॅनेजमेंट सर्व्हिसेस प्रा.लि. असे करण्यास मंजुरी दिली व रजिस्ट्रार ऑफ कंपनीज, मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेअर, भारत सरकार यांची मंजुरी असल्याचे कागदपत्र सादर केले. या ठिकाणी व्हायलेशन झालेले आहे. त्यानुसार नोटीस देऊन व्हायलेशननुसार पैसे वसूल केले पाहिजेत. विभागाने जमीन ताब्यात घेऊन ती चॅरिटेबल संस्थेला देण्याबाबत कार्यवाही करण्याची आवश्यकता असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता सन २००२ मध्ये एक घटना घडलेली होती मूळ भाडेपट्टा हा औद्योगिक प्रयोजनाकरिता होता. दिनांक ०२/०४/२००२ रोजी वापरात बदलाबाबत रुपांतरण शुल्क आकारुन परवानगी देण्यात आल्यामुळे जमिनीच्या वापरात बदलाबाबत, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेनुसार रुपांतरण कर म्हणून रक्कम रुपये १,३१,१७० आकारण्याबाबत जिल्हाधिकारी यांच्याकडून दिनांक १४/०६/२००२ रोजी आदेश पारित केले होते ए.जी.यांचा सन २००९ बद्दल आक्षेप नाही ए.जीं.नी सन २००२ मध्ये अनर्जित उत्पन्नही अचूकपणे आकारले नाही. १९९४ च्या बाजारभावानुसार अनर्जित उत्पन्न आकारल्यामुळे ५३.३४ लाख अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले असा आक्षेप नोंदविला होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

एखादा मुद्दा जर महालेखाकारांच्या लक्षात आला नाही किंवा त्यांनी त्यांचे मत व्यक्त करताना चूक झालेली असेल तर विभागाला ती चुक दुरुस्त करण्याचा अधिकार आहे. तसेच महालेखाकारांनी " जमिनीचे हक्क एका पक्षकाराकडून दुसऱ्या पक्षकाराकडे कोणत्याही विकासाशिवाय

हस्तांतरित होत गेले. उल्लंघन झाल्यामुळे MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन परत ताब्यात घेणे आवश्यक होते " असा आक्षेप नोंदविलेला आहे. त्यानंतर विभागाने सन १९९० मध्ये जमीन ताब्यात घेण्याबाबतची कार्यवाही केलेली होती त्यानंतर पुन्हा सन १९९४ मध्ये त्यांनाच जमीन दिलेली आहे या ठिकाणी केवळ कागदोपत्री कारवाई केलेली आहे, असे दाखविण्याचा प्रयत्न होत आहे. विभागाने जमिनीचा पूर्णपणे ताबा आपल्या ताब्यात घेण्याची आवश्यकता आहे. ज्याच्या नावे वहिवाट होती, त्याला बाहेर काढण्याची आवश्यकता आहे विभागाकडे सातबारा आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता महालेखाकारांनी सन २००२ नुसार कार्यवाही करावी असा मुद्दा होता. शासनाने सदरहू जमीन नियम ५३ नुसार जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावरुन रिझ्युम करायला हवी होती, असा दुसरा मुद्दा होता. महालेखाकारांनी नोंदविलेल्या आक्षेपानुसार संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी सन २००९ मध्ये दिलेल्या आदेशान्वये कार्यवाही केली होती. यासंदर्भात विचारविनिमय करून पुन्हा सदरहू प्रकरणी शासन स्तरावर पुन्हा विचार करण्याबाबत माननीय मंत्री महोदयांकडे विनंती केलेली आहे. सर्व बाबींच्या संदर्भात विचारविनिमय करून पुन्हा सदरहू प्रकरणी शासन स्तरावर पुन्हा विचार करण्याबाबत माननीय मंत्री महोदयांकडे विनंती केलेली आहे. यानुसार मंत्री महोदय लवकरात लवकर निर्णय घेतील असे वाटत असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

विभागीय सचिवांनी आजच्या बैठकीचा संदर्भ देऊन तसेच सदरहू प्रकरणी ३ महिन्यांच्या आत कार्यवाही करावी अशी समितीची भावना असल्याचे मा. मंत्री महोदयांपर्यंत पोहोचवावे असे समितीने नमूद केले तसेच लीज कोणाच्या नावे आहे अशी विचारणाही समितीने केली असता मूळ भाडेपट्टा हा मे. गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांच्या नावे आहे सदरहू कंपनीने विकासाचे हक्क मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीला दिले होते. त्यामुळे भाडेपट्टा हा मे. गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड यांच्या नावेच असणार आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

मे. गॅनन डंकर्ली अँड कंपनी लिमिटेड कंपनीने विभागाची कोणतीही परवानगी न घेता विकासाचे हक्क मे. रियाझ ट्रेडिंग कंपनीला दिलेले आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले असता संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५/११/२००९ रोजी दखल घेऊन जो पहिला व्यवहार झालेला होता, त्या व्यवहारावर सन १९९४ रोजीच्या बाजारमूल्याप्रमाणे ७५ टक्के अनर्जित रक्कमेपाटी रुपये ९१,४२,०३१ भाडेपट्टेदार यांना आकारण्यात आली होती. परंतु, ए.जीं.नी सन २००२ मध्ये अनर्जित उत्पन्नही अचूकपणे आकारले नाही. १९९४ च्या बाजारभावानुसार अनर्जित उत्पन्न आकारल्यामुळे ५३.३४ लाख अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले असा आक्षेप नोंदविला होता. यानुसार विभागाने सर्व बाबींच्या संदर्भात विचारविनिमय करून पुन्हा सदरहू प्रकरणी शासन स्तरावर पुन्हा विचार करण्याबाबत माननीय मंत्री महोदयांकडे विनंती केलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाने अशा प्रकारची कार्यवाही लवकरात लवकर करणे अपेक्षित आहे. परंतु, सन १९९४ ते २००९ पर्यंत व्याजाची रक्कम वसूल का केली नाही, यासंदर्भात शासनाचा जीआर असून, त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी कार्यवाही का केली नाही? ज्यादिवशी पैसे घेतले जातात, त्या दिवसाची रेडीरेकनरची किंमत आकारण्याची गरज आहे असे समितीने सूचित केले असता आजच्या बैठकीचा संदर्भ देऊन तसेच सदरहू प्रकरणी ३ महिन्यांच्या आत कार्यवाही करावी अशी समितीची भावना असल्याचे मंत्री महोदयां अवगत करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

२.२२ परिच्छेद क्र. ४.२.७

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, जे, चेंबूर, तालुका कुर्ला सर्व्हे नंबर १४ (भाग) भूखंड क्रमांक २२, न.भू.क्र. ११४/१४ येथील ८१० चौ.मी. जमीन शासन ज्ञापन महसूल व वन विभागान्वये खेळ सांस्कृतिक कार्यक्रम, व्यायामशाळा या प्रयोजनासाठी ३० वर्षांच्या भाडेपट्टयाने शिवसृष्टी क्रीडा व सांस्कृतिक मंडळ यांना अटी व शर्तीसह मंजूर केली होती. यानंतर दिनांक ०४/०८/१९९९ रोजी भाडेपट्टेदार संस्थेस बांधकाम मुदतवाढ, जमीन बँकेकडे तारण ठेवण्यास व मंजूर जागेपैकी १५ टक्के जागेच्या वाणिज्य वापरास मंजुरी दिली होती.

१५ टक्के जागेच्या वाणिज्य वापरास मंजुरी दिली असून, त्यानुसार त्यांच्याकडून चार्जेस आकारण्यात आले होते काय या समितीच्या प्रश्नाला शासनाकडून ज्यावेळी मंजुरी दिली जाते, त्यावेळी भाड्यामध्ये सुधारणा केली जाते. त्यानुसार कमर्शिअल कम्पोनंटनुसार भाड्यामध्ये प्रर्पोशनेटनुसार वाढ केली जाते. त्यानुसार सुधारित भाडे त्यांच्याकडून वसूल करणे अपेक्षित होते. भाडेपट्टेदार संस्थेने विहित मुदतीत बांधकाम न करता जागा विनावापर मोकळी ठेवल्यामुळे व भाडेपट्टा पुनर्विलोकनानुसार सुधारित भाडेपट्टा रकमेचा भरणा देखील करीत नसल्यामुळे सदरहू जमीन शासनाकडे पुन्हा देण्याबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिनांक ३०/०५/२००८ रोजी शासनाकडे अहवाल दिला होता. यानंतर भाडेपट्टेदार संस्थेस बांधकाम मुदतवाढ देऊनही त्यांनी विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण न केल्याने सदर शर्तभंगाबाबत भाडेपट्टेदार यांना सुनावणीची नोटीस देऊन जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिनांक ०४/०२/२०१२ रोजी आदेश पारित केले होते. यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी सन १९८५ ते २०१२ या कालावधीकरिता बांधकामास मुदत वाढीबाबत शासनाकडून ६ महिन्यांच्या आत मंजुरी घेऊन तसेच थकीत भाडेपट्टा रक्कम भरणा करण्याबाबत सांगितले होते. तदनंतर जिल्हाधिकारी यांच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार संस्थेने दिनांक १५ मे २०१० रोजी मैत्री डेव्हलपर्स यांचे समवेत

विकास करारनामा करून भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीवर इमारतीचे बांधकाम करण्यास व बांधकाम केलेल्या इमारतीची विक्री/हस्तांतर/ भाडेपट्याने देण्यास परवानगी देऊन विकासकाकडून विकासाच्या बदल्यात रक्कम रुपये १,२१,००,००० घेतल्यामुळे जमीन प्रदान आदेशातील अटी व शर्तीचा भंग झाल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी ३० नोव्हेंबर २०१२ रोजी सुनावणी आदेश दिले होते. सदरहू आदेशान्वये संबंधित जमीन शासनाकडे जमा करण्याबाबत, जागेच्या ७/१२ उताऱ्यावर शासनाचे नाव दाखल करण्याबाबत सांगण्यात आले होते. सदर आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टेदार संस्थेने अपर आयुक्त कोकण विभागाकडे अपील दाखल केले होते. यानंतर अपर आयुक्त कोकण विभाग यांनी दिनांक ३० एप्रिल २०१३ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक ३० नोव्हेंबर २०१२ रोजीचे आदेश कायम ठेऊन अर्जदार संस्थेचे अपील फेटाळले होते. सदरहू आदेशाविरद्ध भाडेपट्टेदार संस्थेने तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे अपील दाखल केले होते. त्यानुसाद सदरहू अपीलावर तत्कालिन माननीय महसूल मंत्री यांनी सुनावणी घेऊन दिनांक २ जानेवारी २०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक ३० नोव्हेंबर २०१२ व अपर आयुक्त, कोकण यांचे दिनांक ३० एप्रिल २०१३ रोजी दिलेले आदेश रद्द करून भूखंडाचा विकास करण्यास झालेला विलंब क्षमापित करण्याबाबत तसेच भाडेपट्टयाची मुदत पुढील ३० वर्षांसाठी वाढविण्याबाबत, हस्तांतरण विकासहक्क वापरणे, १५ टक्के वाणिज्य वापरासाठी बांधकाम पोट भाड्याने देणे, भूखंड व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यासाठी परवानगी देण्याचे आदेश दिले होते. या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रुपये ५३,२९८ भरणा करण्याबाबत कळवून ते वसूल केले होते असा सविस्तर खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या ठिकाणी फरकाची रक्कम आणि टीडीआरची रक्कम वसूल का केली नाही अशी विचारणा समितीने केली असता तत्कालिन माननीय महसूल मंत्री यांनी सुनावणी घेऊन दिनांक २ जानेवारी २०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक ३० नोव्हेंबर २०१२ व अपर आयुक्त, कोकण यांचे दिनांक ३० एप्रिल २०१३ रोजी दिलेले आदेश रद्द करून भूखंडाचा विकास करण्यास झालेला विलंब क्षमापित करण्याबाबत तसेच भाडेपट्टयाची मुदत पुढील ३० वर्षांसाठी वाढविण्याबाबत, हस्तांतरिण विकासहक्क वापरणे, १५ टक्के वाणिज्य वापरासाठी बांधकाम पोट भाड्याने देणे, भूखंड व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यासाठी परवानगी देण्याचे आदेश दिले होते. या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रुपये ५३,२९८ भरणा करण्याबाबत कळवून ते वसूल केले होते असा पुनश्च खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

तत्कालिन महसूल मंत्र्यांनी विकासकाला हक्क देऊन रेग्युलाईज केलेले आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता पहिल्या प्रथम जिल्हाधिकारी यांनी सदरहू जमीन शासनाकडे जमा केली होती आणि त्यास अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी देखील मंजुरी दिली होती. यानंतर संबंधित भाडेपट्टादार संस्थेने तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांच्याकडे अपील दाखल केले होते. त्यानुसार सदरहू अपीलावर तत्कालिन माननीय महसूल मंत्री यांनी सुनावणी घेऊन दिनांक २ जानेवारी २०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक ३० नोव्हेंबर २०१२ व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दिनांक ३० एप्रिल २०१३ रोजीचे दिलेले आदेश रद्द करून भूखंडाचा विकास करण्यास झालेला विलंब क्षमापित करण्याबाबत तसेच भाडेपट्टयाची मुदत पुढील ३० वर्षांसाठी वाढविण्याबाबत, हस्तांतरण विकासहक्क वापरणे, १५ टक्के वाणिज्य वापरासाठी बांधकाम पोट भाड्याने देणे, भूखंड व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यासाठी परवानगी देण्याचे आदेश दिले होते. या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रुपये ५३,२९८ भरणा करण्याबाबत कळवून ते वसूल केले होते. सद्यःस्थितीत भाडेपट्टादार संस्थेने सुधारित भाडे भरलेले नाही. त्यामुळे पुन्हा त्यांना सुनावणी घेण्याबाबत तारीख दिली होती. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २२ मे २०१५ रोजी भाडेपट्टयाचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर सुधारित दरानुसार येणारी सन १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम रुपये ३७,८६,९३० रुपये मासिक हप्ता रककम रुपये ६,३१,१५५ प्रमाणे सहा हप्त्यांमध्ये भरणा करण्याबाबत आदेश दिला होता. असे असताना देखील आजतागायत सदरहू भाडेपट्टादार संस्थेने थकीत भाडेपट्टयाची रक्कम भरलेली नाही. जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशाच्याविरुद्ध तत्कालिन महसूल मंत्री महोदयांकडे अपिल दाखल केलेले आहे. सदरहू आदेशास कोणत्याही प्रकारचा स्टे दिलेला नाही. नवीन कायद्यानुसार २५ टक्के रक्कम भरल्याशिवाय स्टे मिळणार नाही. सद्यःस्थितीत जागा विनावापर आहे. संबंधित भाडेपट्टादार संस्थेने कोणतीही रक्कम न भरल्यामुळे त्यांना कारणे दाखवा नोटीस बजाविण्यात आलेली आहे. त्यानुसार पुढील प्रक्रिया सुरू आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नवीन शासन निर्णयानुसार पैसे भरणे अपेक्षित असून तसेच त्या दिवशीचे दरानुसार आपण आकारीत असतो असे समितीने अवगत केले असता ज्या दिवशी व्यवहार केला जातो, त्या दिवशीचे जे दर असतात त्यानुसार त्यांच्याकडून ती वसूल केली जाते. अशा प्रकारचा शासनाचा दिनांक २० फेब्रुवारी २०१६ रोजीचा जीआर असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

संबंधित भाडेपट्टादार संस्थेने कोणतीही रक्कम न भरल्यामुळे त्यांना कारणे दाखवा नोटीस बजाविण्यात आलेली आहे. या ठिकाणी जो शर्तभंग झालेला आहे, त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टादार संस्थेविरोधात तातडीने कारवाई करण्याबाबत सूचना करण्याची आवश्यकता आहे. तसेच सद्यःस्थितीत जमीन विनावापरात असल्यामुळे शासनाने ती आपल्या ताब्यात घेण्याची आवश्यकता आहे. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी ताबडतोब जमीन ताब्यात घेण्याबाबत समितीने सूचना देण्याची आवश्यकता असल्याचे समिती सदस्यांनी विदित केले. भाडेपट्टेदार संस्थेला

कोणत्या प्रयोजनार्थ जमीन देण्यात आली होती अशी विचारणाही समितीने केली असता मौजे, चेंबूर, तालुका कुर्ला सर्व्हे नंबर १४ (भाग) भूखंड क्रमांक २२, न.भू.क्र. ११४/१४ येथील ८१० चौ.मी. जमीन शासन ज्ञापन महसूल व वन विभागान्वये खेळ सांस्कृतिक कार्यक्रम, व्यायामशाळा या प्रयोजनासाठी ३० वर्षांच्या भाडेपट्टयाने शिवसृष्टी क्रीडा व सांस्कृतिक मंडळ यांना अटी व शर्तीसह दिली होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मंत्री महोदयांनी यामध्ये जमिनीचा चेंज ऑफ युज केलेला आहे ही बाब समितीने विदित केली असता त्यावेळी १५ टक्के या जमिनीचा वाणिज्यिक वापर केलेला आहे. यामध्ये हाच मुद्दा हा आहे की, त्यांनी अनेक वर्षांपासून ही जागा वापरलेली आहे. या जमिनीचे हप्ते पाडूनही ते भरण्यात येत नाहीत. या जमिनीचा वाणिज्यिक वापर करूनही त्यावरील आवश्यक व देय पैसे ते भरत नाहीत. सदरहू प्रकरण न्यायप्रविष्ट असून याबाबत मी समितीच्या बैठकीमध्ये जास्त माहिती देऊ शकत नाही किंवा कोणतेही सचिव म्हणून मतही व्यक्त करू शकत नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने जोपर्यंत या जमिनीच्या वाणिज्यिक वापराचे पैसे भरले जात नाहीत, तो पर्यंत ही जमीन ताब्यात घेऊन त्यावर बांधकाम होऊ देऊ नये असे समितीने सूचित केले असता या प्रकरणामध्ये शर्तभंग झालेला असल्यामुळे जमीन शासन जमा का करण्यात येऊ नये,अशी नोटीस देऊन यासंदर्भात खुलासा मागविण्यात आलेला आहे. या संदर्भात ७ दिवसांची अंतिम नोटीस देऊन पुढील कारवाई करण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

यामध्ये शर्तींचे पालन केले नाही तर एफआयआर दाखल केली पाहिजे होता या संदर्भात ब्रीच झाले असेल तर त्यासंदर्भात योग्य त्या कलमानुसार गुन्हा दाखल करणे आवश्यक होते जिल्हाधिका-यांनी योग्य ती कारवाई करणे आवश्यक आहे. शासनाने जिल्हाधिका-यांना तातडीने जमीन ताब्यात घेण्याबाबतची कारवाई करण्याबाबत आदेश देणे आवश्यक होते असे समितीने मत व्यक्त केले असता या संदर्भात महसुलच्या कायदयानुसारच कारवाई केली जाते. फौजदारी कारवाई करणे आवश्यक आहे, असा या संदर्भातील पूर्वीचा इश्यू होता. प्रकरणपरत्वे व परिस्थितीनिहाय या प्रकरणासंदर्भात योग्य त्या कलमानुसार कारवाई केली जाते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

२.२३ परिच्छेद क्रमांक ४.२.८.

आंबिवली, मुंबई येथील ५,५७२ चौ.मी जमीन दादासाहेब गायकवाड सांस्कृतिक केंद्राला क्रिडा संकुल बांधण्यासाठी व क्रीडा मैदानासाठी माहे मे, २००२ मध्ये भाडेपट्टयाने दिली या संदर्भातील विभागाचे स्पष्टीकरण समितीला मान्य आहे. कमी वेळामध्ये या जमिनीवर मूळ प्रयोजनाकरिता विहित वेळेत बांधकाम पूर्ण करण्यात आलेले आहे याकरिता या संदर्भातील स्पष्टीकरण समितीला मान्य असल्याचे समितीने अवगत केले.

२.२४ परिच्छेद क्रमांक ४.२.९.

जुहू, मुंबई येथील १,८८२,८९ चौ.मी. जमीन जोधपूरच्या महाराजांना बाग विकसित करण्यासाठी आणि कुंपणासाठी ५० वर्षांच्या कालावधीकरिता माहे नाव्हेंबर,१९४१ मध्ये शासनाने भाडेपट्टीवर दिली होती यामध्ये महालेखाकार यांचा आक्षेप आहे या संदर्भात जागा रिझ्यूम करणे आवश्यक होते. या जागेसंदर्भात शासनाने योग्य त्या नियमानुसार अनअर्नड रक्कम वसूल केलेली आहे. यामध्ये हा व्यवहार नियमित करून अनुकूल केलेला आहे हे प्रकरण जीडब्ल्यूए मधील आहे. या जमिनीच्या चारही बाजूने खाजगी जागा आहे या जागेवर एरिया वॉक गार्डन आहे. ही जागा सीआरझेडमध्ये मोडते या जागेचा वापर स्वतंत्ररित्या बांधकाम करून करणे अपेक्षित होते. या प्रकरणामध्ये या जागेच्या वापरासंदर्भातील मॅटर नियमानुकूल करण्याचा मार्गाचा शासनाने वापरलेला आहे. स्वतंत्ररित्या या जागेचा वापर म्हणजे तो रहिवासी किंवा वाणिज्यक करावा, याचा निर्णय घेऊन त्याप्रमाणे ते नियमानुकूल करण्याचा मार्ग होता. तरीही या प्रकरणासंदर्भात शासनाने वेळोवेळी अनअर्नड रक्कम वसूल केलेली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

शासनाने या जागेसंदर्भातील अनअर्नड रक्कम कोणत्या दराने वसूल केलेली आहे या समितीच्या प्रश्नाला शासनाने या जागेसंदर्भातील अनअर्नड रक्कम सन १९८५ च्या दराने वसूल केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.तसेच खरेतर ही जागा शासनाने सन १९४१ मध्ये जोधपूरच्या राजाला दिली होती ही स्वातंत्र्यापूर्वीची बाब आहे. जोधपूरच्या महाराजांनी या जागेच्या विक्रीचा करार केला होता मध्ये हॉटेल एम्पायरला दिली होती. त्यानंतर या जागेच्या विक्रीचा सन १९७४ मध्ये हॉटेल एम्पायरने जुहू बीच रेसॉर्ट बरोबरही विक्रीचा करार करण्यात आला होता. तत्कालीन जिल्हाधिका-यांनी या जागेवरील अनअर्नड रक्कम १९८५ च्या दराने वसूल केलेली होती. अनेक वर्षे या जागेच्या अनअर्नड रकमेचे पैसे १९८५ च्या दराने वसूल करून घेतलेले आहेत. त्यानंतर १९९० च्या दरांचा आधार घेऊन १९८५ च्या बाजार भावाने या अनअर्नड रकमेचा दर निश्चित करण्यात आला होता. या संदर्भात १९८५ च्या बाजारभावाचे मूल्यांकन करून त्यानुसार गणना करण्यात आली होती अशी माहितीही विभागीय सचिवांनी दिली.

दिनांक २६ फेब्रुवारी २०१६ मध्ये शेवटचे इन्स्टॉल्मेंट गेलेले आहे.तसेच ही भाडेपट्टयाने दिलेली जागा जोधपूरच्या राजाने कशी विकली, या संदर्भात कोणतीही चौकशी तत्कालीन अधिका-यांनी केलेली नाही, तसेच, त्याबाबतचे पुढील व्यवहाराबाबतची पाहणीही अधिका-यांनी केलेली नाही. भाडेपट्टयाने दिलेल्या जागेचा विक्रीचा व्यवहार व रजिस्ट्रेशन होत असताना ही जागा भाडेपट्टयाने दिलेली आहे, हे निदर्शनास आले नाही का? भाडेपट्टयाने दिलेली जमीन विकलेली दाखवून त्यावर अनअर्नड रक्कम वसूल केली गेलेली आहे, हे योग्य नाही. जमीन नियमित करण्याचा प्रश्न वेगळाच आहे ही जमीन भाडेपट्टयाची असताना त्याचा विक्रीचा व्यवहार कसा झाला अशी पृच्छा समितीने केली असता जिल्हाधिका-यांनी या प्रकरणामध्ये ही जागा परस्पर विक्री केली गेली असल्याची माहिती दिलेली आहे, याचा परामर्श घेतलेला असून या संदर्भातील सन १९५७ चा जो या संदर्भातील शासनाचा जी.आर.आहे त्यात असा उल्लेख आहे की, " The Collector should freely grant permission for sale of such plots on payment to Government of " premium " equal to ५०% of the difference between the sale price, to be approved by the Collector, and the original price, paid to Government plus the value of improvements made in the plot by the grantee. Other conditions not affecting alienability subject to which the plot was originally granted shall remain intact after such sale. " यामध्ये आणखी त्यांनी पुढे असेही सांगितलेले आहे की, " The Collector should permit the conversion of new tenure into old tenure on payment to Government of " premium " equal to ५०% of the difference between the present market value and the occupancy price originally paid plus the value of improvements made in the plot by the grantee, except in the case of property held by commercial or industrial concern from whom normally a share upto ६२ ½% to ७५% of the difference may be charged. " या प्रकरणामध्ये कलेक्टरने सेलची परवानगी देण्यासंदर्भातील टेन्यूअर बदलण्याबाबतचा मुद्दा आहे. तसेच, यामध्ये तिसरा मुद्दा आहे की, " The Collector should sanction regularisation of the unauthorised sale of new tenure plots, by charging ६२ ½%.. " असे जे आहे की, १९५७ चा हा जो जी.आर. आहे. याचा परामर्श घेऊन १९५७ नंतर या घटनेचा आधार घेऊन या संदर्भातील नियमामध्ये बदल केलेला आहे. शाळेसाठी जमीन दिली असली तरीही ती विकली तरी चालण्यासारखी आहे, अशी काही तरी या शासन निर्णयानुसार त्यावेळी परिस्थिती होती, असे एकंदरीत वाटत असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

या संदर्भातील मागील प्रकरणासंदर्भात फौजदारी खटला दाखल करण्यासंबंधीचा जो इश्यू प्रलंबित होता, त्याचे पुढे काय झाले? ती केस तर नियमित करण्यात आलेली आहे. यामध्ये ५३ कोटी रुपयांची जमीन परस्पर विकली गेलेली आहे, असे सांगण्यात आलेले आहे. भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीचा परस्पर विक्री व्यवहार होतो त्याप्रमाणे परस्पर विक्री केलेल्या जमिनीचेही पुन्हा व्यवहार होऊन त्याचे रजिस्ट्रेशन होत आहे, तरीही याची नोंद शासनदरबारी काम करीत असलेल्या अधिका-यांच्या निदर्शनास आली नाही का?

यापूर्वी जमिनीसंदर्भातील गैरव्यवहारप्रकरणे फौजदारी खटला दाखल करण्याबाबत समितीच्या बैठकीमध्ये चर्चा झाली. मैत्री विकासकाला या जमिनीचे रजिस्ट्रेशन करावेच लागेल. या संदर्भातील अधिकार त्यांना देण्यात आलेले आहेत असे समितीने नमूद केले असता मैत्री विकासकाला या जमिनीसंदर्भातील केवळ विकासाचे हक्कच प्रदान करण्यात आलेले होते. या जमिनीच्या व्यवहारासंदर्भात वेळावेळी हिअरिंगही लावली गेलेली आहे. तसेच, या प्रकरणासंदर्भात विधि व न्याय विभागाचेही मत मागविलेले आहे. मागील वेळी या प्रकरणासंदर्भात पोलीस केस करावी किंवा कसे या संदर्भात सन्माननीय सदस्यांनी विचारणाही केली होती. तसेच, समितीनेही याबाबत निर्देशित केले होते. सन २००६ मध्ये मैत्री डेव्हलपर्सला या जागेच्या विकासाचे हक्क दिले होते. मूळतः या जागेवर सांस्कृतिक भवन, व्यायाम शाळा वगैरेचे बांधकाम व्हावे. परंतु या जागेवरील बांधकामाचे प्रयोजन रहिवासी बांधकाम यामध्ये करण्यात आलेले आहे. अजूनही या जागेवर बांधकाम केले गेलेले नाही. या जागेच्या विकासाचे हक्क केवळ विकासकाच्या नावे केले गेले होते. ज्या जिल्हाधिका-यांनी या केसची तपासणी करून मूळ परिस्थितीचा शोध घेतला की, या प्रकरणासंबंधी सखोल चौकशी करून योग्य त्या नियमानुसार काटेकोर कारवाई व कार्यवाही करणे आवश्यक असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

मूळतः ही जागा जोधपूरच्या राजाने बगिचा बनविण्याकरिता घेतली होती. राजाने या जागेवर बगिचा न बनविता ती जमीन परस्पर हॉटेलवाल्याशी करार करून विकलेली आहे. हे प्रकरणच मूळात इतके गंभीर असताना या संदर्भात शासनाने १९५७ चा जी.आर.लागू केलेला आहे. हा जी.आर. जर या सर्व गोष्टींना माफी देऊ शकतो तर मैत्री डेव्हलपर्सलाही हा जी.आर. माफी देऊ शकतो. या जी.आर.चा आधार घेऊन या जागेच्या विकास हक्काबाबत मैत्री डेव्हलपरलाही मदत होऊ शकते. हा जी.आर. इतके गंभीर प्रकरण घडलेले असतानाही अद्यापहि लागू असेल तर त्याचा फायदा या सारख्या अन्य प्रकरणासंदर्भातही होऊ शकतो हे योग्य नाही. हे प्रकरण घडल्यानंतर या जी.आर.मध्ये शासनाने योग्य वेळी ताबडतोब बदल करणे अपेक्षित होते असे समितीने मत व्यक्त केले असता या कायदयामध्ये आता आवश्यक बदल करण्यात आलेले आहेत. या संदर्भातील कायदयांतर्गत आता लीजवर दिलेल्या जमिनी व इतर प्रकारच्या सरकारी मालकी हक्काच्या जमिनीवर कोणत्याही जी.आर.चा आधार घेऊन विकास काम किंवा इतर बांधकाम करता येत नाही. एमएलआरसी अस्तित्त्वात आल्यानंतर मुंबई शहर व परिसरातील लीज ट्रान्स्फर

करताना जिल्हाधिका-यांची परवानगीची आवश्यकता आहे, अशी त्यामध्ये अट आहे. तसेच, या व्यवहारासंदर्भात शासनाने विहित केलेल्या दरानुसार प्रिमियम भरणे क्रमप्राप्त आहे. असे घडल्यास नियमानुसार दंडात्मक रक्कम व्यवहार झाल्याच्या दिनांकापासून व नोटीस दिल्यानंतरच्या काळानंतर वसूल केली जाईल अशा प्रकारच्या केसेसमध्ये या बाबी अनएण्डिंग असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या प्रकरणांतर्गत सन १९५७ च्या जी.आर.नंतर वर्षभराच्या काळामध्ये किती अटी टाकण्यात आलेल्या आहेत. या संदर्भातील अन्य दोन-तीन उदाहरणासंदर्भात शासनाने कोणत्या प्रकारची कारवाई केली, याची माहिती समितीला सादर करावी. या जी.आर.चा वापर महाराष्ट्रामध्ये किती ठिकाणी करण्यात आलेला आहे अशी विचारणा समितीने केली.

याच अनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की,सन १९५७ च्या जी.आर.नुसार या प्रकरणासंदर्भात आणखी दोन मुद्दे मांडावयाचे आहेत. यामध्ये वर्ग-१ लॅण्डचे कन्व्हर्जन करण्यात आलेले आहेत. लीजवर दिलेल्या जमिनींवर शासनाने सन १९८५ दरानुसार अनअर्नड इन्कम वसूल केलेले आहे. ते कोणत्या आधारावर वसूल करण्यात आलेले आहे. या संदर्भात महाराष्ट्र लीज लॅण्ड ॲक्ट १९६६ चा वापर केला होता का? यामध्ये लीज ट्रान्स्फर करण्याकरिता योग्य त्या तरतुदींचा आधार घेण्यात आला होता का? सेल करीत असताना किंवा लीज ट्रान्स्फर करीत असताना त्यामध्ये या कायदयातील तरतुदींचा आधार घेण्यात आलेला होता काय, याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, याकरिता या संदर्भातील कायदयाच्या कलम २९ मध्ये विशेष तरतूद आहे. कलम २९(३)(सी)मध्ये असे दिलले आहे की, " Occupants-Class II shall consist of persons who, before the commencement of this Code have been granted rights in unalienated land under leases which entitle them to hold the land in perpetuity, or for a period not less than fifty years.. " . It means anybody who has got land for fifty years or more, त्यालाही त्यांनी क्लास-२ मध्ये समाविष्ट केलेले आहे. या ज्या लीजवर दिलेल्या जमिनी, अनअर्नड रक्कम वसूल केलेल्या जमिनींबाबत १९४१ मध्ये ही लीज झाली होती. ही जमीन भाडेपट्टयावर ५० वर्षांकरिता दिली होती. Therefore, this also gets covered by the G.R. of 1957. स्वातंत्र्यापूर्वीचा हा व्यवहार होता. ५७ च्या जी.आर.मध्ये लागू पडणा-या जमिनींविषयी योग्य ते स्पष्टीकरण याकरिता लागू आहे. Therefore, this also gets covered by the G.R. of 1957. मी हे उत्तर केवळ या प्रकरणापुरती दिलेले आहे बाकीचे इश्यू वेगवेगळे आहेत.

ज्या मैत्री विकासकाला या जागेच्या विकासकाचे हक्क दिले होते त्याने तर ही जमीन परस्पर दुस-या विकासकाच्या हाती विक्री करून विकासाकरिता दिलेली आहे असे समितीने नमूद केले असता या जमिनीवरील दंडात्मक कारवाईचा आढावा घेतला तर या संदर्भात अनअर्नड रक्कम वसूल केल्यासंदर्भातील ट्रान्झॅक्शन झाल्याचे दिसून येत आहे. कलम ५३ प्रमाणे जमीन काढून घेणे आणि २९(३) (सी)मध्ये या संदर्भातील तरतूद आहे. या अनुषंगाने अशा प्रकारच्या जमिनीच्या व्यवहाराच्या घटना नियमित होऊ लागल्या तर या संदर्भात नियमानुसार योग्य ती कारवाई होणे आवश्यक आहे. या जागेवरील मूळ बांधकाम पाडून घेणे आवश्यक होते, असे विभागाच्या उत्तरामध्ये नमूद केलेले आहे. ही जागा सीआरझेड क्षेत्रात येत असून या जागेवर स्वतंत्ररित्या याचा वापर करता येत नाही. या जागेवर आजुबाजूला खाजगी जमिनीवर वेगवेगळे हॉटेल्स आहेत. हे हॉटेल्स म्हणजे खाजगी जमिनीवर उभारलेले उदयोग आहेत. या जागेचे जे नियमितीकरण केलेले आहे, त्याबाबत शासनाचा आक्षेप आहे ही जमीन काढून घेणे आवश्यक होते. ही जमीन त्यावेळी शासनाने ताबडतोब कायदयानुसार ताब्यात घेणे आवश्यक होते. इतर जागेबरोबर या जागेचा वापर होणार होता, याचा विचार करून याचे नियमितीकरण करण्यात आले होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

समितीने दिनांक २८ सप्टेंबर २०१६ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांनी तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली साक्षीच्या वेळी परिच्छेद क्रमांक ४.२.१० बांद्रा येथील ५०५.८५ चौ.मी मंदीर आणि उद्देशासाठी दिलेल्या जमिनीबाबत थोडक्यात माहिती देण्यास सांगितले असता या परिच्छेदा संदर्भात सविस्तर लेखी स्पष्टीकरण सादर केलेले आहे. वांद्रे येथील जमिनीसंदर्भात महालेखाकार यांचा प्रामुख्याने आक्षेप आहे. श्री. मधुसुदन उपाध्याय यांना हनुमान मंदिर स्थलांतर करण्यासाठी ६०५ स्वे. यार्ड म्हणजे ५०५.८५ चौ.मीटर इतकी जमीन ३० वर्षांकरिता भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. परंतु श्री. मधुसुदन उपाध्याय यांनी सांगितले की, या जागेचे पुर्ण भाडे देण्याची माझी आर्थिक कुवत नाही. तेव्हा भाडेपट्टयाने देण्यात आलेल्या जमिनीपैकी ६०५ स्वे.यार्ड पैकी ४०५ स्वे.यार्ड जमीन परत घेण्याची विनंती केली. शासनाने त्यांची विनंती मान्य करून दिनांक ३१ जुलै १९७० पर्यंतचे भाडे स्वीकारून त्यांना २०० स्वे.यार्ड जागा ठेवण्याचे निर्देश दिले. दिनांक ३१ जुलै १९७० पर्यंतचे १२१० रुपये भूईभाडे भरण्याचे निर्देश त्यांना देण्यात आले. त्यांनी तेवढ्या रकमेचा भरणा केला. सन २००६ मध्ये साईट इन्स्पेक्शन झाले तेव्हा भाडेपट्टेदारांच्या ताब्यामध्ये जे क्षेत्र होते त्यापैकी साधारणत: २०० स्वे.मीटरची जागा त्यांच्या ताब्यात असून उर्वरित क्षेत्रावर मे.डॉमिनन्ट डेव्हलपर्स यांचा ताबा असल्याचे दिसून आले. हा ताबा शासनाच्या पूर्व अनुमतीने न घेता परस्पर दिल्याचे आढळून आले. त्या संदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी सुनावणी दिली. दिनांक १६.७.२०११ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी आदेश काढला की, ४१६ क्रमांकाच्या भूखंडाचा ताबा मे.डॉमिनन्ट डेव्हलपर्स यांच्याकडून काढून त्या मिळकतपत्रिकेवर शासनाचे नाव लावण्यात यावे. तसेच ओरिजिनल लेसी श्री. मधुकर उपाध्याय यांचे वारस श्री. रामकृष्ण उपाध्याय व इतर आणि

मे.डॉमिनन्ट डेव्हलपर्स यांच्याविरुद्ध गुन्हा नोंदविला पाहिजे. ही घटना सन २०११ मधील आहे. जिल्हाधिकारी यांनी पाठपुरावा करून पूर्ण ६०५ स्वे.यार्ड जागा शासनाच्या नावावर केली. सध्या ही जागा व्हेकन्ट आहे. फक्त काही पत्र्यांच्या शेडस आहेत. त्या शेडमध्ये हनुमानाची मूर्ती आणून ठेवलेली आहे. बाकी जागेवर बांधकाम नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

तेथून हनुमानची मूर्ती काढणे सोपे आहे काय? विभागाने जवळपास ५०० ते ६०० मंदिरे निष्कासित केलेली आहेत. ती मंदिरे अनेक देवतांची होती. आपण करायचे ठरविले तर ते होऊ शकते. मुंबईत अशी कारवाई झालेली आहे. महालेखाकारांचा आक्षेप आहे की, त्यांनी ही जागा २ कोटी १ लाख रुपयांना विकली. विक्रीखतामध्ये ही जागा त्यांच्या ताब्यात नव्हती, ती शासनाची जागा होती. म्हणजे त्यांनी फसवणूक करून शासनाची जागा परस्पर विकली म्हणून त्यांच्यावर कोणता गुन्हा दाखल केला अशी विचारणा समितीने केली असता या केसमध्ये शासकीय जमीन ताब्यात घेण्याची कार्यवाही पूर्ण केलेली आहे. संबधितांवर गुन्हा दाखल करण्याची कारवाई अद्यापपर्यंत होऊ शकली नव्हती. या प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी तहसिलदारांना गुन्हा दाखल करण्याबाबत आदेशित केले होते. तहसिलदारांनी तांत्रिक मुद्दा उपस्थित केला होता की, मूळ सर्व्हे नंबर १६६ होता आणि त्यामध्ये १, २, ४ असे पोटहिस्से होते. जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशामध्ये पोटहिस्सा योग्यरित्या नमूद करण्यात आला नव्हता. तेव्हा सुधारित आदेश मिळावेत अशी विनंती जिल्हाधिकाऱ्यांना करण्यात आली. त्यामुळे सुरूवातीला गुन्हा दाखल केला नव्हता. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी पुन्हा कळविले की, आमचा जो आदेश आहे त्याप्रमाणे पोटहिस्सा या या नुसार आहे तेव्हा आपण गुन्हा दाखल करा असे त्यांना सूचित केले असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी दिली.

सन २००९ मधील प्रकरण आहे. २००९ मध्ये त्यांनी जागा विकली आणि हे त्यावेळी शासनाच्या निदर्शनास आले. सन २००९ ते २०१६ या सात वर्षांच्या काळात शासनाच्या जागेची खरेदीखत करून विकते आणि आम्ही सात वर्षे गुन्हे दाखल करीत नाही, हे समर्थनीय वाटत नाही असे मत समितीने व्यक्त केले असता या प्रकरणामध्ये तहसिलदारांनी पहिला मुद्दा काढला की, स.क्र.१६६ (३) चा हि.न. "ब" करण्यात आलेला आहे. या तांत्रिक मुद्यावर त्यांनी सांगितले की, आम्हाला या कार्यालयातील सर्व कागदपत्र उपलब्ध करून द्यावीत. त्याअनुषंगाने त्यांना माहे ऑगस्ट महिन्यात सर्व कागदपत्र उपलब्ध करून दिलेली आहेत. त्यानंतर गुन्हा दाखल करण्याची कारवाई करण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हा मुद्दा साक्षीला आल्यामुळेच या गोष्टींचा उलगडा झाला आहे. जर ही बाब दोन वर्षांनंतर साक्षीला आली असती तर या गोष्टीचा उलगडा दोन वर्षांनंतर झाला असता. समितीचे असे म्हणणे आहे की, जी गोष्ट सन २००९ मध्ये आपल्या निदर्शनास आली, शासनाची जमीन सन २००९ मध्ये विकून टाकतो आणि सन २०१६ पर्यंत गुन्हा दाखल होत नाही, ही अत्यंत गंभीर बाब आहे. एखाद्या वेळेस जिल्हाधिकाऱ्यांना ऑर्डर दुरुस्त करून पाहिजे असेल, परंतु सात वर्षाचा कालावधीमुळे त्याची ग्रॅव्हीटी संपून जाते, व्यक्ती मृत होते कोणाचे काहीही होते. जिल्हाधिकाऱ्यांकडून जी दुरुस्ती मागवून घेण्यात आली त्यामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश, त्रुटी आणि त्यांनी दुरुस्ती करून दिलेला आदेश याचा कालावधी किती होता अशी पृच्छा समितीने केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांचा जो मूळ आदेश होता त्यामध्ये त्यांनी ही जागा रिझ्यूम करावी हा जो रिझ्यूमचा आदेश होता तो दिनांक १६/७/२०११ रोजीचा होता. त्यामध्ये त्यांनी असा आदेश दिला होता की, नगरभूमापन क्र.४१६ चे संपूर्ण क्षेत्र आहे ते शासन दरबारी जमा करण्यात यावे. त्याचवेळी त्यांनी असेही सांगितले होते की, जो बेकायदेशीर व्यवहार झालेला आहे त्याच्यापोटी जे मूळ भाडे पट्टेधारक होते त्यांचे वारस श्री. रामकृष्ण उपाध्याय तसेच डॉमिनेंट डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांच्या विरोधामध्ये त्यांनी फौजदारी गुन्हा दाखल करावा. अशाप्रकारचे आपले मूळ आदेश सन २०११ चे होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

पोटहिश्याचा सुधारित आदेश कधीचा आहे या समितीच्या प्रश्नाला तहसीलदार अंधेरी यांनी ऑगस्ट, २०१२ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांकडे रेफरन्स केला होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. तसेच यामध्ये एक वर्षाचा कालावधी लागलेला दिसतो. त्यांनी त्यामध्ये पोटहिस्सा जो नमूद केला आहे त्यामध्ये तफावत आहे व तो दुरुस्त करून मिळावा यासाठी त्यांनी सुधारित आदेश मागितले होते. त्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी मार्च, २०१३ मध्ये त्यांना कळविले की, तुम्ही आता या जमिनीचा ताबा घ्या असेही समितीस अवगत केले.

जेव्हा सक्षम अधिकाऱ्याचे आदेश येतात, परंतु ते चुकीचे असेल तर त्याने तात्काळ माहिती घेतली पाहिजे. यामध्ये जिल्हाधिकारी असेल, तहसीलदार असेल किंवा उप जिल्हाधिकारी असतील. सन २०११ पासून जे आदेश झाले ते आदेश चुकीचे निर्गमित झाले असतील तर त्यांनी तात्काळ उत्तर द्यावयास पाहिजे होते की, तुम्ही जे काही सांगत आहात तो पोटहिस्सा नव्हे, दुसरा काय असेल तो. यासंदर्भात त्यांचे निर्णय यावयास पाहिजे होते. सन २०११ ते सन २०१३ हा जो दोन वर्षांचा कालावधी गेलेला आहे त्यासंदर्भात तहसीलदार किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित केली पाहिजे. तसेच अजून या विषयाच्यासंदर्भात कोणावर गुन्हा दाखल झालेला आहे किंवा नाही? दुसरा विषय असा आहे की, सन २०१५ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी असे आदेश दिले होते की, ही जमीन आपल्या ताब्यात आली आहे त्या जागेवर पूर्ण कंपाऊंड घालून सुरक्षित करा त्यासंदर्भात आपण कार्यवाही केलेली आहे. ही जमीन उपयोगात आणण्यासाठी आता विभागाने कोणती कार्यवाही केलेली आहे, असे कित्येक ठिकाणी निदर्शनास आले आहे की, कित्येक वेळेला सक्षम अधिकारी आणि संबंधितांचे कन्हायवन्स असतो. विभागाने महालेखाकार यांच्या रिमार्क्सला असे सांगितले आहे की, सदर जमीन आता परत घेण्यात आलेली आहे. या जमिनीच्या विल्हेवाटीचा मुद्दा पुढे आहेच. यासंदर्भात

तहसीलदार किंवा जे कोणी अधिकारी असतील व ते हे सर्व संगनमताने करीत असतील,नव्हे ते प्रथमदर्शनी दिसत आहे आणि असे असताना त्यांच्यावर गुन्हा दाखल होत नसेल तर त्यामध्ये कोणाला जबाबदार धरावयाचे अशी विचारणा समितीने केली. अजून या प्रकरणात गुन्हा दाखल झालेलाच नाही. या प्रकरणात २०१३ नंतरही संबंधितांवर गुन्हा दाखल न होण्याची कारणे काय आहेत अशी विचारणाही समितीने केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशामध्ये पोटहिस्सा चुकीचा नमूद केलेला आहे. यासंदर्भात सविस्तर माहिती अशी आहे की, पूर्वी मुळ सर्व्हे नंबर १६६ होता व त्यामध्ये एकंदर ४ पोटहिस्से आहेत. " ब " पोट हिस्सा हा शासनाने श्री. उपाध्याय यांना लिजवर दिल्याच्या संदर्भातील असून त्याचे क्षेत्र ५ गुंठे आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपण पोटहिस्याचा उल्लेख केला आहे तो समितीने ग्राह्य धरलेला आहे. सुरुवातीला सर्व्हे नंबर चेंज झाला होता परंतु तो सन २०१३ मध्ये मिळाला. सन २०१३ ते २०१६ या कालावधीत गुन्हा दाखल झाला नाही हा एक भाग, सुरुवातीला यामध्ये जो २ वर्षाचा कालावधी गेला असून त्यामधून असे ध्वनीत होते की, हे जे काही झाले आहे ते संगनमताने झाले आहे. यामध्ये अधिकाऱ्यांचा आणि संबंधितांचे संगनमत आहे. त्यामुळे या मुद्यावर आपण सायलंट का आहात? पोटहिस्सा दोनचा आपण संबंध देत आहात परंतु त्यासाठी विभागाने एक वर्ष घालवले आहे. सन २०११ मध्ये गुन्हा दाखल करावयास पाहिजे होता परंतु त्यांनी सर्व्हे नंबर चुकला आहे हे सन २०१२ मध्ये सांगितले आणि त्याने सन २०१३ मध्ये सर्व्हे नंबर हा नसून हा आहे असे उत्तर दिले. परंतु यामध्ये सन २००९ ते २०१६ पर्यंतचा जो कालावधी गेला आहे, Don't you feel this is a kind of connivance of the officer concerned असे समितीने नमूद केले असता या केस मध्ये ज्या पद्धतीने सुधारणा व्हावयास पाहिजे होती तशी सुधारणा अद्याप झालेली नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांनी आदेशामध्ये जो सर्व्हे नंबर नमूद केला आहे, पोटहिस्सा नमूद केला आहे त्यामध्ये जी सुधारणा व्हावयास पाहिजे होती ती सुधारणा अद्याप झालेली नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००९ ते २०१६ पर्यंत विभाग सुधारणा करीत नाही. त्यामुळे सुधारणा करण्यामध्ये विभागाला काही अडचणी आहेत काय?जिल्हाधिकाऱ्यांकडे एकच विषय नसतो याची समितीला कल्पना आहे. परंतु त्यांच्या खालचे जे अधिकारी असतात त्यांनी हे करावयास नको होते काय? कोणती फाईल वर पाठवायची आणि कोणती फाईल खाली पाठवायची यामध्येच त्यांचा वेळ जातो. सन २००९ मध्ये जागा विकल्याची बाब निदर्शनास आली होती, त्या भागाचे कस्टोडियन तहसीलदार किंवा मुंबईला तहसिलदारांच्या जागी कोण असते ते समितीला माहिती नाही. ते स्वतः सन २००९ मध्येच गुन्हा दाखल करू शकले असते. हा अधिकारी सक्षम अधिकारी आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी सांगितल्याशिवाय तो गुन्हा दाखल करू शकत नाही असे समितीचेही मत नाही त्यामुळे समिती जो विचार व्यक्त करीत आहोत तो चुकीचे आहे की, बरोबर आहे हे सचिवांनी समितीला सांगावे असे समितीने विदित केले असता या केसमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी आपल्या आदेशात नमूद केले होते की, ही जागा रिझ्यूम करून गुन्हा दाखल करण्यात यावा. या दोन्ही बाबी आदेशामध्ये नमूद केलेल्या आहेत. श्री. रामकृष्ण उपाध्याय हा मुळ भाडेकरुंचा मुलगा असून त्याने एक विक्री व्यवहार केला होता तो १६६/४ च्या संदर्भात होता. ४ हा जो पोटहिस्सा आहे तो शासनाने दिलेला सर्व्हे नंबर नव्हता तर तो खाजगी होता व तो व्यवहार त्याने केला होता. मात्र व्यवहार ४ चा झालेला असताना त्या व्यक्तीने प्रत्यक्षात विभागाचा जो पोटहिस्सा होता त्याच्यावरही त्याचा ताबा होता व त्यावर त्याने ताबा ठेवला होता. हे जेव्हा नजरेस आले तेव्हा विभागाने ही जागा सरकार जमा केली. जिल्हाधिकाऱ्यांचा जो आदेश आहे त्यामध्ये १६६/४ असा उल्लेख आहे व ४ जो आहे तो प्रत्यक्षात खाजगी आहे.तो शासनाचा सर्व्हे नंबरच नाही. समितीची अनुमती असेल तर मूळ कागदपत्र समितीला दाखविण्यास विभागाची तयारी असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

I am saying about the kind of lethargy shown by the authority Why this lethargy? हे जाणूनबुजून केले आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला जाणूनबुजून केलेले नाही मात्र आदेशामध्ये दोष दिसत असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासन आपल्या जागेचा ताबा घेण्यासाठी गुन्हा दाखल करणार आहात असे म्हणत आहात. आदेशामध्ये सर्व्हे नंबर वेगळा असला तरी ताबा घेतला होता ही वस्तुस्थिती आहे तेव्हा गुन्हा का दाखल केला नाही विभागाच्याच अधिकाऱ्यांनी हे चुकीचे आहे असे लिहून पाठविले आहे. नंतर ते दुरूस्त करून पाठविले असे सचिव म्हणाले आहेत असे समितीने विभागास अवगत केले तसेच सर्व्हे नंबर चुकीचा नोंद झाला असल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी एफआयआर दाखल करण्यासंबंधीचे आदेश दिलेले आहेत. यात असे म्हटले आहे की, " ...then such changes mention in F.I.R. and file the F.I.R. immediately. " याबाबत समितीने विचारणा केली असता विभागामार्फत ताळमेळ घेऊन एफआयआर दाखल करण्याची कारवाई करीत असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यात विलंब का होत आहे यासंबंधी तहसीलदार यांची देखील साक्ष घ्यायला पाहिजे. अंधेरी तहसीलदार यांनी जिल्हाधिकारी यांना माहे ऑगस्ट, २००९ मध्ये कळविले की, माहे, मार्च २००९ मध्ये पट्टेदाराच्या कायदेशीर वारसदारांनी डॉमीनंट डेव्हलपर्सला ही जागा विकली आहे तेव्हा त्याचा सर्व्हे नंबर नमूद करण्यात आला असेल. त्यावेळी जिल्हाधिकारीयांनी आपल्याला कोणता सर्व्हे नंबर कळविला होता. जिल्हाधिकारी यांनी १६६/४ असा सर्व्हे नंबर कळविला आहे तो सर्व्हे नंबर आपला नव्हता. तो दुसऱ्याचा सर्व्हे नंबर होता. तहसीलदाराने आपल्याला पत्र पाठविले होते त्यात कोणता सर्व्हे नंबर नमूद करण्यात आला आहे? ते पत्र रेकॉर्डला आहे काय? आपल्याला तहसीलदारांनी काय कळविले आहे?

तहसीलदारांनी चुकीचे कळविल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी चुकीचे कळविले आहे काय, तहसीलदारांकडून त्यांनी रिपोर्ट घ्यावा हे वरकरणी छोटेसे प्रकरण दिसत असले तरी ते तसे नाही समितीने उल्लेख केलेला आहे ते यामध्ये आहे. " Thereafter, Office of the Collector vide their letter dated १२/०३/२०१३ informed the Tahsildar Andheri and City Survey Officer, Bandra to take possession of the land and if the Survey Number has been changed then such changes mention in F.I.R. and file the F.I.R. immediately. " , this was the Order. सन २०१३ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी ऑर्डर दिली होती. आता आपण म्हणाला की तशी ऑर्डरच झाली नाही. दिनांक १२.०३.२०१३ ची ही ऑर्डर आहे. समजा असे असले तरी ते चेंज करावे व तात्काळ कारवाई करावी अशा प्रकारच्या ऑर्डर्स होत्या असे समितीने नमूद केले असता मूळ सन २०११ चा जो आदेश आहे त्यात जिल्हाधिकारी यांनी कॉरीजेन्डम इश्यू केलेले नाही. त्यांनी असे पत्रान्वये कळविले आहे जिल्हाधिकारी यांनी मार्च, २०१३ मध्ये कळविलेले आहे. त्यांनी कॉरीजेन्डम इश्यू केलेले नाही यात मूळ प्रॉब्लेम असा आहे की, जेव्हा ही लिस्ट देण्यात आली होती तेव्हा तो सर्व्हे नंबर आपल्याकडे होता. सर्व्हे नंबर १६६ होता त्याच्या पुढे ३ नंबर होता. तो आपण त्यावेळी दिला होता. नंतर नगर भूमापन क्रमांक आला. सी.टी.एस.आला. त्यावेळी सी.टी.एस.४१६ असा नंबर पडला. ४१६ च्या नंबरमध्ये १६६/४ मध्ये व्यवहार झालेले आहेत. ती खाजगी जमीन होती. त्याला ४१७ असा सीटीएस नंबर पडला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यांनी शासनाच्या जागेचा सौदा केला आहे त्याबद्दल आपण चर्चा करीत असुन माहे ऑगस्ट २००९ मध्ये तहसीलदार यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांना पत्र पाठविले आहे तो व्यवहार मार्च, २००९ मध्ये झाला आहे. श्री. उपाध्याय यांच्या वारसांनी ती जागा एका डेव्हलपर्सला विकली आहे त्यात कोणता सिटी सर्व्हे नंबर होता, त्याची माहिती समितीला देण्यात यावी असे समितीने सूचित केले असता या प्रकरणाचे खरेदीखत बघितले असून त्यामध्ये त्यांनी सर्व्हे नंबर १६६/४ मध्ये व्यवहार केलेला आहे. खरेदीखतामध्ये १६६/३ चा उल्लेख नाही त्याचा सीटीएस नंबर ४१७ असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

म्हणजे हे जास्त गंभीर नाही काय, त्याच्या स.नं.१६६/४ या स्वत:च्या जागेबद्दल आपला आक्षेप असण्याचे काहीच कारण नाही. पण त्याच बरोबर त्याला सरकारी जागा ताब्यात दिली आणि सौदा करण्यात आला ही बाब गंभीर नाही का तहसीलदार यांनी माहे ऑगस्ट २००९ मध्ये जिल्हाधिकारी यांना जे पत्र पाठविले आहे ते समितीला वाचून दाखवावे त्यामध्ये सर्व तपशील असेल. तहसीलदाराने जी मूळ तक्रार केली आहे ती वाचून दाखवावी असे समितीने सूचित केले असता तहसीलदारांचे सन २०१२ मधील पत्र असल्याचे अवगत केले.

महालेखाकार यांचे म्हणणे आहे की, तहसीलदार अंधेरी यांनी जिल्हाधिकारी यांना माहे ऑगस्ट २००९ मध्ये कळविले की, मार्च २००९ मध्ये पट्टेदाराच्या कायदेशीर वारसदारांनी मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना ती जमीन प्रत्यार्पित करण्यात आलेल्या जमिनीसह रूपये २.०१ कोटीला विकली. तहसीलदाराने जिल्हाधिकारी यांना ऑगस्ट, २००९ मध्ये पत्र लिहिले आहे त्यात त्यांनी सर्व्हे नंबर नमूद केला असणारच तेव्हा आपण माहे ऑगस्ट, २००९ चे पत्र वाचून दाखवावे. तसेच सर्व्हे नंबरचा सीटीएस नंबर झाला हा तांत्रिक विषय झाला त्यासंबंधी त्यांनी स्पेसिफिक म्हटलेले आहे मग नेमकी अडचण काय होती, त्यात सर्व्हे नंबर नमूद केला असेल जेव्हा सिटी सर्व्हे नंबर इस्टॅब्लिश होतो तेव्हा त्याचे जूने सिटी सर्व्हे नंबर त्याच्या एण्ड ब्लॉकला टाकले जातात. म्हणून सिटी सर्व्हे नंबर जेव्हा केव्हा इस्टॅब्लिश झाला असेल तेव्हा त्यात सर्व्हे नंबर असेलच. त्यात वेगळे लिहिण्याची गरज नाही. म्हणून समिती असे विचारते त्या पत्रात कोणता नंबर नमूद केला आहे? माहे ऑगस्ट, २००९ ला सिटी सर्व्हे नंबर होता असे समितीने अवगत केले असता साधारणपणे दिनांक २५ मार्च २००९ रोजी श्री. रामकृष्ण मधुसुदन उपाध्याय हे मूळ भाडेकरुंचे वारस आहेत त्यांनी मारवा निर्माण प्रा.लि. त्यासह रमेश दत्तगुरु, सीएम इंजिनिअरिंग सर्व्हिसेस वगैरे बरोबर डिड ऑफ असाईनमेंट केली. त्यामध्ये त्यांनी त्यांना जो राईट ऑफ टायटल इंटरेस्ट होते, सर्व्हे नंबर १६६ (ब) आणि सी.टी.एस. ४१६ जो शासनाचा आहे. यामध्ये त्यांनी त्यांना असाईन केलेले आहे. बेसिकली लिज होल्ड राईटस त्यांचे होते,ते त्यांनी मार्च, २००९ मध्ये असाईन केले. याचा उल्लेख तहसीलदार यांनी केलेला होता. याचा उल्लेख करून तहसीलदार यांनी सांगितले की, ज्याअर्थी यामध्ये १६६ (ब) चा उल्लेख आहे, त्याअर्थी एफआयआर दाखल करण्याकरिता आपला आदेश आहे त्यामध्ये १६६(४) च्या ऐवजी १६६(ब) असा लिहायला पाहिजे होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

१६६(४) जिल्हाधिकाऱ्यांनी कोणत्या आधारे लिहिले? त्यांना १६६(४) तहसीलदारांनी लिहून पाठविले होते का? तहसीलदारांचे पत्र असेल तर समितीला द्यावे किंवा वाचून दाखवावे असे समितीने नमूद केले असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशामध्ये तो दोष आहे, १६६(४) च्या ऐवजी (ब) लिहिले पाहिजे होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०१३ चा त्यांचा आदेश असा आहे किंवा त्यांचे म्हणणे असे आहे की, काहीही सिटी सर्व्हे नंबर असला तरी तुम्ही तत्काळ त्यांच्यावर गुन्हा दाखल करा. हे मार्च, २०१३ चे पत्र असून त्यात स्पष्ट म्हटले आहे की, जो सिटी सर्व्हे नंबर असेल त्याप्रमाणे एफआयआरमध्ये तुम्ही बदल करा ती चूक असेल तर तुम्हाला तो बदल करता येतो असे समितीने विदित केले असता जिल्हाधिकाऱ्यांनी तहसीलदार, अंधेरी यांना असे कळविले की, कार्यालयाने प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन जागेचा ताबा घेतल्याचे दिसून येत नाही. सर्व्हे नंबर बदलला असेल तर त्याचा मेळ घेऊन त्याचा उल्लेख अभिलेखामध्ये करून तत्काळ गुन्हा दाखल करावा असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

स्पष्टपणे विषय संपला असता तहसीलदारांची इच्छा असती तर त्याच दिवशी गुन्हा दाखल झाला असता. त्यांनी अंमलबजावणी केली नाही हे मान्य करावे आणि पुढील मुद्दा चर्चेला घ्यावा असे समितीने विदित केले तसेच समितीच्या शिफारशीपुरता विचार केला जातो म्हणून ते लाईटली घेतात. या समितीला काही विशिष्ट अधिकार सुद्धा आहेत. च्याकडे ही सगळी यंत्रणा आहे ती यंत्रणाच जर अशा पद्धतीने वागत असेल सामान्यांचे काय? प्रकरण समितीसमोर आले म्हणून समिती विचारणा करीत आहे. तहसीलदार किंवा जिल्हाधिकारी हे मालक आहेत का? यांनी सिटी सर्व्हे नंबर चेंज करायचे, चुकीचे टाकायचे, पुन्हा पत्र पाठवायचे. तहसीलदारांनी या प्रक्रियेमध्ये लिहून पाठवितानाच योग्य प्रकारे सर्व्हे नंबर कळविला पाहिजे ते त्यांचे कामच आहे त्यांनी या जागेबरोबर स्वत:च्या मालकीच्या जागेचा सुद्धा सौदा केला आहे हे त्यांनी स्पष्टपणे लिहून पाठविले पाहिजे होते. त्यांनी जर योग्य कळविले असेल तर जिल्हाधिकारी एवढी मोठी घोडचूक कशी करू शकतात? १६७ चौ.मी.ही छोटीशी जागा आहे. परंतु मुंबई शहरामध्ये १०० चौ.फूट जागेमध्ये दोन दोन कुटुंबे रहात आहेत. इतका बेजबाबदारपणा कोणी करीत असेल तर त्याबाबत जबाबदार कोणाला धरायचे? समिती जी काही शिफारस करायची असेल तर ती करेल असे समितीने खेदाने मत व्यक्त केले.

याअनुषंगाने विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, केसमध्ये गुन्हा दाखल करण्याचे जे काम आहे त्याबाबत याआधी विषद केले त्याप्रमाणे गुन्हा दाखल होऊ शकला नाही. परंतु सचिव म्हणून मी याचे समर्थन करीत नाही. मात्र समोर काय घडले हे विषद करतो जे घडले ते समितीसमोर सादर करणे हे माझे कर्तव्य आहे. मला स्वत:ला असे वाटते की, या केसमध्ये गुन्हा दाखल करण्यामध्ये काही अडचण नव्हती. गुन्हा दाखल करायला हवा होता. आपण तत्काळ गुन्हा दाखल केला पाहिजे. मी जिल्हाधिकाऱ्यांना माझी सूचना दिलेली आहे की, आपण यामध्ये तत्काळ गुन्हा दाखल करावा. जिल्हाधिकारी समितीला सांगतील की, पुढील कार्यवाही कशी करणार आहेत.

कारवाई करण्यापूर्वी समितीची एक सूचना आहे. जर तहसीलदारांनी तुमच्या लक्षात आणून दिले की, ही जागा विकली आहे. मार्चमध्ये जागा विकली आणि ते ऑगस्टमध्ये लक्षात आणून देतात याचा अर्थ त्या काळात जो कोणी तहसीलदार असेल त्यांनी त्यांच्या कर्तव्याप्रमाणे जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले आहे. जर खरे सर्व्हे नंबर, डिटेल्स आणि डॉक्यूमेंट पाठविले असतील तर आणि जिल्हाधिकाऱ्यांकडून त्यांना निर्देश देताना त्यात सर्व्हे नंबरचा आणि सिटी सर्व्हे नंबरचा घोळ केला असेल तर तहसीलदार जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या वेगळया सर्व्हे नंबरच्या आधारे गुन्हा दाखल करायला जाणार नाही. त्यांना माहिती आहे की, हा नंबर वेगळा आहे. हा सगळा पत्रव्यवहार करायला त्यांच्याकडूनही उशीर झालेला आहे, त्याप्रमाणे जिल्हाधिकाऱ्यांकडून सुद्धा हा नंबर बदली करण्यामध्ये झालेला आहे. समितीचे असे म्हणणे नाही की,मालाफाईड इंटरेस्टने हे केले असेल असे समितीने नमूद केले तसेच तहसीलदारांनी टोकन रिटर्न सन २०१३ च्या कलेक्टरच्या पत्रावर कारवाई का केली नाही आणि गुन्हा का दाखल केला नाही? समितीला तहसीलदारांचे पत्र पुढील वेळेस सादर करावे. जिल्हाधिकारी आणि तहसीलदार यांनी काय कार्यवाही केली याचा सविस्तर अहवाल समितीला द्यावा. सदर जागा हनुमान मंदीर स्थलांतरीत करण्यासाठी दिलेली आहे. हनुमान मंदीर स्थलांतरीत झाल्यानंतर श्री. मधुसूदन उपाध्याय यांची पंच म्हणून जागा असेल आणि हनुमान मंदीर खाजगी असेल तर ट्रस्टमध्ये त्याचे स्थलांतर करावे लागते. जर मंदीराची प्रॉपर्टी खाजगी असेल तर चॅरिटी कमिशनरने ती स्थापन करून द्यावी लागते असा एक कायदा आहे. ही जागा भक्तांचे निवासस्थान बांधण्यासाठी दिली मंदिराचे आधी ट्रस्ट करावे लागते आणि मंदिराची जागा विकायची असेल तर चॅरिटी कमिशनरची परवानगी घ्यावी लागते. भक्तांसाठी निवासस्थान बांधण्यासाठी दिलेल्या जागेवर बिल्डींग कशी काय बांधता येईल अस प्रश्न समितीने विभागास केला असता शासनाने सन १९६७ मध्ये मूळ लीज दिलेली होती. त्यावेळी ही जागा कोणत्याही ट्रस्टला न देता श्री. मधुसूदन उपाध्याय यांना देण्यात आली होती. सदर जागेवर हनुमान मंदीर बांधण्याचे प्रयोजन होते या जागेचा सर्वे नं.१६६ (ब) ची ७/१२ च्या उताऱ्यामध्ये नोंद केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदर जागा विकल्यानंतर भक्तांचे निवासस्थान कोठे या समितीच्या प्रश्नाला ही जागा मोठी असल्याने यातील अर्धी जागा परत केली आणि बाकीची जागा ताब्यात घेतली. फक्त १६७ स्वे.मी.जागा या पट्टयाला लागून होती तो एका जागेचा मालक होता. त्याच्या जागेचा सौदा करताना त्याने याही जागेचा सौदा केला आणि त्याचा ताबा घेतला असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. उदाहरणार्थ समजा माझ्याकडे १६७ (ब) चा सातबारा आहे. त्यामध्ये जर आपण बघितले तर कब्जेदार श्री. मधुसूदन उपाध्याय मुदत ३० वर्षे वार्षिक भाडे म्हणजे ही जागा ट्रस्टच्या नावावर दिली नव्हती. सदर व्यक्तीच्या नावावर विशेष प्रयोजनाकरिता दिली असल्याचेही समितीस अवगत केले.

मंदिराची जागा ही व्यक्तीगत राहत नाही. राम मंदिरासाठी काही लोकांनी जागा दान दिलेल्या आहेत त्या जागा अजून भक्तांच्याच नावावर आहेत. व्यक्तीगत मालकांच्या नावावर असलेल्या जागा विकायला चॅरिटी कमिशनर परवानगी देत नाही. कलेक्टरचे म्हणणे आहे की, आधी ट्रस्ट करा, नंतर चॅरिटी कमिशनरकडे जावे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता या प्रकरणामध्ये जी लीज होती ती श्री. मधुसूदन उपाध्याय यांच्या नावावर होती. दुसरे म्हणजे जो व्यवहार झालेला आहे तो श्री. मधुसूदन उपाध्याय यांनी केलेला नाही तर त्यांच्या मुलाने केलेला आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

अधिकाऱ्यांनी जाणिवपूर्वक जे दुर्लक्ष केलेले आहे त्याबाबत आपले काय म्हणणे आहे. कमीत कमी त्यांना भिती वाटायला पाहिजे की, भविष्यात असे करता येणार नाही असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणामध्ये वारंवार विषद केले गेले की, तांत्रिक अडचण असल्याने म्हणजे

सर्वे नंबर माननीय जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशामध्ये वेगळा आणि ग्रँट ऑर्डरमध्ये वेगळा असल्यामुळे गुन्हा दाखल झाला नाही असे तहसिलदाराने सांगितले आहे. त्यासाठी संपूर्ण नस्तीची मागणी केली होती, ती नस्ती पुरविण्यात आलेली आहे आणि त्यानंतर दुसऱ्या आठवड्यात गुन्हा दाखल करण्यात आला असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

आठ दिवसामध्ये गुन्हा दाखल करण्यात येतो हा एक विषय आहे. दुसऱ्या विषयाबाबत समितीचे म्हणणे आहे की, सन २०१५ मध्ये जागेला कम्पाऊंड करण्यास सांगितले होते, ते सुद्धा करण्यात आलेले नाही असे समितीने विदित केले असता या संदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की, याबाबत प्रस्ताव मागविलेला आहे डीपीडीसीमध्ये तरतूद करून मान्यता मिळालेली आहे यावर्षी कम्पाऊंड वॉलचे काम करण्यात येईल.

या विषयाबाबत समितीची महसूल विभागाला शिफारस आहे की, ज्या वेळेस जागा देण्यात येते त्यावेळेस शासनाचे मॉनेटरिंग करण्याचे काम नाही काय? अशा पद्धतीने जागा दिल्यानंतर शासनाने त्याचे मॉनेटरिंग करायला पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता शासनाने वर्ग-२ किंवा भाडे तत्वावर ज्या जमिनी प्रदान केलेल्या आहेत त्या सर्व जागांना भेट देऊन यात काही शर्तभंग नाही याची सुनिश्चिती करणे आणि असल्यास त्याबाबत नियमानुसार कारवाई करण्याचे स्पष्ट निर्देश महाराजस्व अभियानाअंतर्गत संपूर्ण महाराष्ट्रात दिलेले आहेत. प्रदान केलेल्या ज्या शासकीय जागा आहेत त्यावर बोर्ड लावण्यात येत आहेत की, ही शासनाने प्रदान केलेली जागा आहे. म्हणजे या जागेसंदर्भात जे व्यवहार होतात त्यावेळेस लोकांना कळेल ही शासनाची जागा आहे. याची जाणीव खरिदीदाराला व्हावी याकरिता बोर्ड लावण्याच्या सूचना दिलेल्या आहेत. मुंबईमध्ये जवळपास ४५७ ठिकाणी अशाप्रकारचे बोर्ड लावलेले आहेत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. तसेच यामध्ये सोसायटीज् सुद्धा आहेत आणि वेगवेगळ्या सर्व प्रकारची लीज किंवा कब्जाहक्काच्या एकूण १२२४ जागा आहेत. यावर मागच्या दोन-तीन महिन्यांमध्ये ४५७ ठिकाणी फलक लावलेले आहेत. येणाऱ्या कालावधीमध्ये हे सर्व फलक लावण्यात येतील. ही सर्व यादी ऑर्डर स्कॅन करून वेबसाईटला सुद्धा टाकलेल्या आहेत. जेणेकरुन लोकांना माहिती होईल की, सदर जमीन ही शासनाची असून कोणत्याही अटी व शर्ती नुसार कुणालाही प्रदान करता येणार नाही. त्यामुळे याचा कुणीही फायदा घेऊ नये असे ही समितीस अवगत केले.

२.२५ परिच्छेद क्रमांक : ४.२.११

उपरोक्त परिच्छेदाबाबत समितीने अशी विचारणा केली की, या प्रकरणामध्ये माहे नोव्हेंबर, २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी प्रधान सचिव महसूल यांना कळविले होते की, २२ प्रकरणांमध्ये भूखंड संमतीशिवाय पट्टेदाराने हस्तांतरित केले. पट्टेदाराने करारनाम्यात मंजूर केलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्र बांधकाम करून व्यापले होते. २२ आणि ९ अशी एकूण ३१ प्रकरणे आहेत. अपेंडिक्स ४.२.११ पट्टेदारांनी विहित केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्र व्यापले होते आणि त्यावर प्रकल्प सुरू केले होते. सन २००६ मध्ये कलेक्टरला कळविण्यात आले आहे. त्यानंतर १६ महिने उलटून गेल्यानंतर सन २००८ मध्ये अशा प्रकरणात करावयाच्या कारवाईबाबत शासनाकडून मार्गदर्शन मागविले. जिल्हाधिकाऱ्यांना शासनाकडून मार्गदर्शन मागविण्याची काय आवश्यकता आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांना शासनाने कोणते नियम, अटी व शर्ती घालून दिलेल्या आहेत हे त्यांना माहिती पाहिजेच. सार्वजनिक बांधकाम विभागाचा सचिव ॲग्रीमेंटवर सही करायला किंवा लीज ॲग्रीमेंट द्यायला जात नाही तर कलेक्टर जातात. मग जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनाकडे कशाला मागवायचे याचे उत्तर देण्यात यावे.

या कामी जर शासनाने तीन वर्षे लावली आहेत आणि सन २०११ पर्यंत यासंबंधी कोणतेही निर्देश दिले नाहीत. त्यानंतर सन २०११ मध्ये असे निर्देश दिले की, नियमनासाठी दंडात्मक कार्यवाहीसाठीचे त्यांचे प्रकरण न्याय प्रस्ताव सादर करण्याचे आदेश जिल्हाधिकारी यांना दिले. प्रकरणनिहाय दंडात्मक कार्यवाही काय करू शकतो त्यासंबंधी अहवाल शासनास पाठवावा. त्यामुळे यासंबंधी निर्णय कोण घेणार आहे तर महसूल सचिव किंवा शासन करणार आहे. तेव्हा समितीचे असे मत आहे की, जिल्हाधिकारी यांचा एवढा मोठा डोलारा त्या ठिकाणी उभा करण्याची आवश्यकता आहे काय? २०११ नंतर जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणनिहाय २२ आणि ९ प्रमाणे या ३१ प्रकरणांमध्ये काय काय दाखविले आहे आणि त्या अंतर्गत कोणती कार्यवाही झाली याबद्दलचा उल्लेख यामध्ये नाही. आता समिती सन २०१६ मध्ये साक्ष घेत असून सन २००६ चे हे प्रकरण आहे. सन २००६ ते २००८ या काळात जिल्हाधिकारी आणि त्यानंतर २००८ ते २०११ ही तीन वर्षे शासन स्तरावर आणि २०११ नंतर कोणाचेही अभिप्राय किंवा कोणतीही ॲक्शन झाली नाही. ही एकूण ३१ प्रकरणे असून त्यामध्ये जमीन किती मिटर्सची होती, प्लॉटची साईज किती होती, त्यामध्ये कोणता बदल केला आहे, त्यावर कोणते प्रकल्प सुरू केले, अधिकचे चटईक्षेत्र किंवा कोणती जमीन कब्जामध्ये आहे, किती मिटर्स झाली आहे, यासंबंधी यामध्ये कोणताही उल्लेख नसल्याचे समितीने विभागास अवगत केले असता समितीने महालेखाकारांचा जो परिच्छेद आहे व त्यावर आम्ही जे उत्तर दिले आहे, त्याचा उल्लेख करून असे सांगितले आहे की, २०११ साली शासनाने जिल्हाधिकारी यांना प्रकरणपरत्वे शर्तभंग झाला आहे, त्यांच्या बाबतीत प्रकरणनिहाय प्रस्ताव शासनास सादर करण्याचे निर्देश दिले आहेत. समितीचा असा मुद्दा आहे की, मुंबईमध्ये अनेक प्लॉट्स आहेत आणि प्रत्येक प्रकरणात जिल्हाधिकारी स्तरावर कार्यवाही होणार नसेल आणि प्रत्येक प्रकरणात शासन स्तरावर कार्यवाही होत असेल तर यामध्ये विलंब संभवतो. या प्रकरणामध्ये तत्कालीन शासनाने जे निर्देश दिले ते मी आपल्यासमोर विषद केले की, सन २०११ मध्ये त्यांनी प्रकरणनिहाय शर्तभंगाची

प्रकरणे तयार करावीत आणि त्यांचे प्रस्ताव आमच्याकडे पाठविण्यात यावीत. या प्रकरणात अद्यापपर्यंत जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगरे यांच्या कार्यालयात जी शर्तभंगाची ३१ प्रकरणे आहेत त्यासंबंधी त्यांनी ॲनॅलिसीस केले की, तीन प्रकरणात पुनरावृत्ती झाली आहे. म्हणजे रिपीट झालेली प्रकरणे आहेत. एकूण ३१ प्रकरणे असून त्यामध्ये ३ प्रकरणे रिपीट झाली आहेत. उर्वरित प्रकरणांमध्ये जो शर्तभंग झाला आहे तो पुढीलप्रमाणे आहे.

१. काही प्रकरणांमध्ये लिज पट्ट्यांची मुदत संपलेली आहे.

२. काही प्रकरणांमध्ये त्यांचे अनऑथोराईज व्यवहार झालेले आहेत.

३. काही प्रकरणांमध्ये जमिनीच्या वापराचे प्रयोजन बदललेले आहे.

सर्वसाधारणपणे अशा प्रकारचा शर्तभंग झाल्याचे दिसते. या केसमध्ये सन्माननीय सदस्यांनी जे मुद्दे रेज केले त्या अनुषंगाने मी सहमत आहे की, हे अधिकार डेलिगेट केले पाहिजेत. प्रकरणपरत्वे आपण शासनस्तरावर कार्यवाही करण्यापेक्षा जिल्हाधिकारी यांना सक्षम केले तर त्यांच्या स्तरावर ही कार्यवाही होऊ शकेल. आता शासनाने कोणकोणती कार्यवाही केली ते मी आपल्यासमोर सादर करतो. पहिला मुद्दा म्हणजे लिज रिन्यूअलचे अधिकार आपण आता पूर्णपणे जिल्हाधिकारी यांना दिलेले आहेत. त्यामुळे ज्या ज्या लिजसंबंधी मुदत संपलेली असेल त्या प्रकरणात जिल्हाधिकारी आता त्यांच्या स्तरावर लिज रिन्यूअल करू शकतात. यापूर्वी आपण दिनांक १२.१२.२०१२ रोजी जे धोरण केले होते त्यानुसार शासनाची पूर्व परवानगी घेऊन लिज वाढविण्यात यावी. आता आम्ही ती अट वगळून टाकली असून आता जिल्हाधिकारी त्यांच्या स्तरावर अशी कार्यवाही करू शकतात.

दुसरा मुद्दा असा आहे की, शासनाच्या जमिनीवर प्रचलित धोरणानुसार १५ टक्के वाणिज्य वापर केला असेल तर किंवा अधिक लाभाचा वापर केला असेल तर त्याला जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर परवानगी मिळू शकेल अशा प्रकारचे अधिकार आम्ही त्यांना डेलिगेट केलेले आहेत.

तिसरा मुद्दा असा आहे की, ज्या प्रकरणांमध्ये हस्तांतरण झालेले आहे, त्यासंबंधी मी मागच्या साक्षीच्या वेळी सादर केले होते की, शासनाच्या दिनांक २१ नोव्हेंबर १९५७ चा जो शासन निर्णय आहे त्यामध्ये नवीन शर्तीच्या ज्या जमिनी आहेत त्यांना नियमानुकूल करण्यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांना यापूर्वीच अधिकार दिलेले आहेत आणि त्यामध्ये अशी तरतूद आहे की, जर तो व्यवहार नियमबाह्य असेल तर ६२.५० ते ७५ टक्केपर्यंत रकमेपर्यंत प्रिमियम हे अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम म्हणून वसूल करण्यात यावी. त्या अनुषंगाने त्यांनी त्यांच्या स्तरावर अशी कार्यवाही करावयाची आहे. त्यामध्ये जिल्हाधिकारी यांचा ऑलरेडी उल्लेख केलेला आहे. आता ज्याअर्थी अशा प्रकरणांची संख्या जास्त आहे त्याअर्थी अशी प्रकरणे जिल्हाधिकारी स्तरावर निकाली काढणे प्रशासकीयदृष्ट्या योग्य ठरेल, अशा प्रकारचे अधिकार आम्ही त्यांना डेलिगेट केलेले आहेत आणि त्यानुसार नवीन जिल्हाधिकारी येथे आलेले आहेत. आता त्यांनी संबंधितांना नोटीस देऊन त्यांची बाजू ऐकून घेऊन प्रकरणपरत्वे आदेश पारीत करण्याची कार्यवाही ते हाती घेत आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आता या २८ प्रकरणांची सद्यःस्थिती काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता बेसिकली ही ३१ प्रकरणे होती. त्यामध्ये ३ प्रकरणे रिपीट झाली आहेत म्हणून आता ती २८ आहेत. या २८ पैकी ४ प्रकरणांमध्ये ऑलरेडी सुनावणी सुरू झालेली आहे. ६ प्रकरणांमध्ये आम्ही नोटीसा सर्व्ह केलेल्या आहेत. पुढील एखाद्या महिन्यामध्ये त्यांची सुनावणी सुरू होईल. आता या १० प्रकरणांनंतर उर्वरित १८ प्रकरणांमध्ये त्यांनी कोणकोणत्या अटी व शर्तींचा भंग केला आहे त्याची तपासणी करून त्यांना नोटीस पाठविण्याची प्रक्रिया सुरू असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी दिली.

या प्रकरणांमध्ये आता सन २००६ पासून २०१६ मध्ये आलो आहोत. आपल्या बाजूला जर कोणी साधी पाटी लावली तर आपण लगेच त्यासंबंधी पोलिसात तक्रार करतो. या सरकारी जमिनी असल्यामुळे ती कोणाचीच नाही, अशी परिस्थिती आहे. सन २०११ पासून सन २०१६ पर्यंत कार्यवाही का करण्यात आली नाही. आता या काळात आपल्याला तर फक्त शासनाला रिपोर्ट पाठवावयाचा होता आणि ते जर करावयाचे नसेल तर काय करायचे? ५ वर्षामध्ये या २८ प्रकरणांचे लिगल स्टेटस काय आहे हे केवळ शासनाला कळवावयाचे आहे. आपल्याला तर अधिकारही दिले नव्हते ते तर आता आपल्याला डेलिगेट केले आहेत असे समितीने मत व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी असे विदित केले की, विभागीय सचिव महोदयांनी सांगितल्यानुसार जिल्हाधिकारी यांना मागील २-३ महिन्यामध्ये अधिकार प्राप्त झाले आहेत आणि त्या अनुषंगाने आम्ही ही कार्यवाही सुरू केलेली आहे. येणाऱ्या कालावधीमध्ये सर्व संबंधितांना नोटीसा पाठविण्यात येतील.

समितीचा थोडक्यात असा मुद्दा आहे की, सन २०११ पासून २०१६ पर्यंत शासनाने तीन वर्षानंतर केवळ एवढेच सांगितले आहे की, अटीच्या उल्लंघनाचे स्वरुप आणि त्यांच्या नियमनासाठी दंडात्मक कार्यवाही याचे प्रकरणनिहाय प्रस्ताव ज्यांनी ५ वर्षापर्यंत सादर केले नाहीत त्यांच्यावर आपण कोणती कार्यवाही करणार आहात, ते सांगण्यात यावे. यासाठी कोणते अधिकारी जबाबदार आहेत व त्यांच्यावर कोणती कार्यवाही करणार आहात ते सुद्धा सांगण्यात यावे. सन २००६ पासून सन २०११ पर्यंत ५ वर्षे विलंब झाला आहे. शासनाने सुद्धा ३ वर्ष विलंब केला आहे आणि त्यासंबंधी सचिवांना सुद्धा विचारणार आहे. जर अशी प्रकरणे शासनाकडे २००८ मध्ये सादर झाली असतील तर ती कोणी राखून ठेवली आहेत

आणि पुढील तीन वर्षात त्यावर का निर्णय घेण्यात आला नाही, याचाही शोध लावावा आणि जिल्हाधिकारी कार्यालयाने ही प्रकरणे वेळेत शासनाकडे का पाठविली नाहीत त्यासाठी कोणता अधिकारी जबाबदार आहे ते सुद्धा पाहण्यात यावे आणि त्या जबाबदार अधिकाऱ्याविरुद्ध कोणती कार्यवाही करणार आहात ते सांगण्यात यावे अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये ज्या प्रकरणांमध्ये शर्तभंग झालेला आहे त्यामध्ये एक तर त्यांची लिज संपलेली आहे, दुसरे म्हणजे नियमबाह्य हस्तांतरण झालेले आहे किंवा वापरात बदल झालेला आहे. आता शासनाची लिज रिन्यूअलची मुंबईकरिता जी पॉलिसी आहे ती दिनांक १२.१२.२०१२ रोजी जाहीर करण्यात आली आहे. त्यापूर्वी अशा लिज रिन्यूअलची आपल्याकडे विवक्षित पॉलिसी नव्हती म्हणून शासनाने या केसेसमध्ये सांगितले आहे की, प्रकरणपरत्वे आपण शासनाकडे प्रस्ताव पाठवावेत. आता पॉलिसी निश्चित झालेली आहे आणि त्यापूर्वी ती नव्हती. आता आपण जिल्हाधिकारी यांना काही अधिकार डेलिगेट केलेले आहेत. मधल्या काळामध्ये विलंब झालेला आहे आणि ते मान्य करावे लागेल विलंब झालेला आहे कारण आता सन २०११ मध्ये यासंबंधी निर्देश दिले होते आणि त्यानंतर आता डिसेंबर २०१२ पासून लिज रिन्यूअलची पॉलिसी निश्चित केलेली होती. त्यामुळे किमान सन २०१३ पासून कार्यवाही व्हायला पाहिजे होती, असे मला वाटते. कारण आपल्याकडे सन २०१३ पासून लिज रिन्यूअलची पॉलिसी अस्तित्त्वात होती आणि त्यानुसार आपण रिन्यूअल करू शकलो असतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सचिव महोदय जे सांगत आहेत ते लिज रिन्यूअलच्या केसेसबद्दल आहे. पण बाकीचे एन्क्रोचमेंट असेल, ॲडीशनल बांधकाम असेल त्या संदर्भात काय आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता या सर्व प्रकरणांमध्ये रिन्यूअल हा सर्वात महत्त्वाचा मुद्दा होता ही जी जागा आहे ती १९०१ साली ५० वर्षाकरिता लिजने दिली गेली होती. त्यावेळी कौन्सिल ऑफ स्टेट यांच्याकडून त्यावेळी देण्यात आली होती. त्यानंतर पुढील काळामध्ये काही केसेसमध्ये २० वर्षाकरिता एक्सटेंशन देण्यात आले असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

यामध्ये विलंब झाला आहे. आपण सांगता त्याप्रमाणे दिनांक १२.१२.२०१२ मध्ये पॉलिसी निश्चित झाली. त्यामुळे सन २०१३ पासून जो विलंब झाला आहे त्या संदर्भात जबाबदार कोण आहे आणि आपण त्यांच्यावर जबाबदारी निश्चित करून कोणती कार्यवाही करणार आहात आणि किती दिवसात ॲक्शन घेणार आहात तेवढेच सांगावे असे समितीने विभागास सांगितले.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी असे विदित केले की, २८ केसेसमध्ये किती केसेस अनधिकृत आहेत, अनधिकृत वापराच्या केसेस किती आहेत, याची देखील माहिती समितीस मिळायला हवी.तसेच त्यामध्ये असलेल्या सर्व केसेसचे पेपर्स समितीला सादर करावे असे समितीने मत व्यक्त केले असता या प्रत्येक प्रकरणामध्ये लीजचे रिन्युअल करावे लागणार असून सन १९९० पर्यंतच लीज रिन्युअल केलेल्या असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

दिनांक १२ डिसेंबर २०१२ रोजी लीज रिन्युअलच्या संदर्भात निर्णय झाला होता. त्यानंतर २०१३ पासून लीज रिन्युअल करण्याची सुरुवात झाली असेल. यासंदर्भात शासनाला केस टू केस रिपोर्ट पाठवायचे होते. रिन्युअलच्या संदर्भात देखील तीन वर्षे उशिर झालेला आहे किंवा प्रक्रिया सुरू केली नसेल किंवा शासनाला रिपोर्ट पाठविला नाही. तसेच हेतू बदल केला असेल, अनधिकृत कब्जादारी केली असेल, अनधिकृत बांधकाम केले असेल, जागा हस्तांतरीत केली असेल, अशा प्रकरणासंदर्भात रिपोर्ट आले नाही. याकरिता जिल्हाधिकारी कार्यालयातील कोणता अधिकारी जबाबदार आहे व त्याच्यावर कोणती कारवाई करणार आहात आणि त्याच्यावर जबाबदारी निश्चित करण्यास किती दिवसांचा कालावधी लागेल असे समितीने विचारले असता दिनांक १२ डिसेंबर २०१२ ची लीज रिन्युअलची पॉलिसी होती त्यामध्ये एक विशिष्ट तरतूद होती ती अशी की, भाडेपट्टाधारकाला सुरुवातीला एक ऑप्शन दिले जाते, ते म्हणजे आपल्याला भाडेपट्टेदार म्हणून रहायचे की, भोगवटादार वर्ग-२ व्हायचे आहे. अशा प्रकारच्या ऑप्शन दिल्यानंतर त्या लोकांनी जो ऑप्शन स्वीकारला असेल त्या ऑप्शनप्रमाणे त्यांना भाडेपट्ट्याचे रिन्युअल करणे त्याकरिता दिनांक ३१ मे २०१३ पर्यंतचा कालावधी होता आणि त्यांना ऑप्शन देण्यास सांगितले होते. यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी दिलेली प्राथमिक माहिती अशी आहे की, त्यांनी जेव्हा ऑप्शन दिले. त्यावेळी लोकांनी काही प्रकरणामध्ये ऑप्शन्स दिले. बहुतांश केसमध्ये त्यांनी आपल्या पॉलिसीला उच्च न्यायालयामध्ये आव्हान दिले. त्यामुळे त्यांच्याकडे लोकांकडून ऑप्शन्स आलेले नाहीत. त्यामुळे त्यांना प्रस्ताव पुढे पाठविण्यास विलंब झाला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सरकारची पॉलिसी कधीही बदलत असेल. उच्च न्यायालयाचा निर्णय १०० टक्के सरकारच्या बाजूने येणार आहे. धोरणात्मक निर्णय करण्याचा अधिकार शासनाला आहे व जमिनीच्या मालकाला आहे आपण त्यांना ऑप्शन दिल्यानंतर त्यांनी चॅलेंज केले असेल तरी सुद्धा आपल्याकडून त्यांना ती जागा खाली करण्याची नोटीस इश्यु केली जाऊ शकते. आजपर्यंत अशी नोटीस इश्यु केलेली नाही, असे दिसत असून अशी नोटीस इश्यु केली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता शर्तभंगाच्या ४ केसेसमध्ये नोटीसच्या अनुषंगाने सुनावणी सुरू असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हे प्रकरण २००६ पासूनचे असून यासंदर्भात दिनांक १२ डिसेंबर २०१२ रोजी पॉलिसी झालेली असेल. पॉलिसीनंतर त्यांना दिलेल्या ऑप्शनची स्वीकृती मार्च, २०१३ पर्यंत किंवा सहा महिन्यांची दिली असेल तर ती जून, २०१३ पर्यंत झाली असेल. परंतु ते त्याविरुद्ध कोर्टात गेले कोर्टात

गेल्यावर जिल्हाधिकारी किंवा सरकारचे काम संपत नाही. त्याशिवाय जी प्रकरणे आहेत, म्हणजेच आता ९ प्रकरणे सांगितली की, ज्याबाबत कफ्रजेदारी व प्रकल्प सुरू आहेत. अनधिकृत हस्तांतरित केले असेल किंवा दुसऱ्यांना जागा विकल्याची प्रकरणे असतील यासंदर्भात कोणत्याही प्रकरणांचा रिपोर्ट शासनाकडे पाठविलेला नाही. यास कोणताही अधिकारी जबाबदार नाही काय? आपण केवळ पॉलिसी सांगणार, त्यावर ऑप्शन सांगणार व त्यावर ते कोर्टात गेले असेच सांगणार आहात काय? यास कोणताच अधिकारी जबाबदार नाही काय, शासनाने सन २००८ पासून सन २०११ पर्यंत अशी ३ वर्षे प्रकरण प्रलंबित ठेवले असून याची कारणे काय आहेत? ही बाब रेकॉर्डवर आली पाहिजे असे समितीने नमूद केले असता विभागाकडे सध्या मूळ सचिंका उपलब्ध नाही. २०१२ मध्ये लागलेल्या आगीमध्ये बऱ्याचशा फाईली जळाल्यामुळे पूर्वीच्या संचिका उपलब्ध नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

माननीय मुख्य सचिव या ठिकाणी साक्ष देण्यासाठी आले होते ज्या विभागांच्या संचिका उपलब्ध नाही, त्या एका वर्षाच्या आत एक्ससाईज करण्याच्या सूचना देण्यात येतील, असे त्यांनी सांगितले होते. आग लागून एवढी वर्षे झाली तरी त्या संचिका उपलब्ध केलेल्या नाहीत. या जमिनीची मालकी शासनाची आहे, शासनाने दुसऱ्याला दिलेल्या जमिनीच्या लीजची कागदपत्रे तयार केली जाणार नसतील तर ही गंभीर बाब आहे आगीचे कारण किती वर्षे सांगणार आहात अशी विचारणा समितीने विभागाला केली फाईल्सवर असलेल्या ऑफीसच्या नोटींग रिक्रीएट करता येणार नाही त्या फाईल्सवर काय नोटींग करण्यात आले, कोणत्या स्तरावर, कोणत्या विभागाला फाईल गेली, हे रिक्रीएट करता येणार नाही. परंतु जिल्हाधिकारी कार्यालयाला केलेला पत्रव्यवहार रिट्रीव करता येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याकरिता जिल्हाधिकारी कार्यालयातील कोणताही अधिकारी/कर्मचारी जबाबदार नाही, असे आपले म्हणणे आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या संदर्भात विभागाचे स्पष्ट मत आहे की, दिनांक १२.१२.२०१२ च्या शासन निर्णयानंतर ऑप्शनचा कालावधी संपल्यानंतर ज्या पद्धतीने कारवाई करणे आवश्यक होते, त्या पद्धतीने कारवाई झालेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

त्यास कोण अधिकारी जबाबदार आहेत याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, ऑप्शन दिल्यानंतर त्यावर त्यांनी ऑप्शन दिले किंवा ऑप्शन दिले नाही, त्यानुषंगाने पुढील कार्यवाही करणे आवश्यक होते.

यासंदर्भात संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करून किती दिवसात कारवाई करणार आहात अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर कोणती कारवाई करण्यात आली, त्यासंदर्भात सविस्तर अहवाल घेऊन, तसेच यामध्ये कोण जबाबदार आहे व त्याबाबत शासन स्तरावर कोणते निर्णय घेतलेले आहेत, यासंदर्भात समितीला माहिती सादर करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

विभागीय सचिवांनी सांगितले की, काही लोकं कोर्टात गेलेले आहेत म्हणजेच त्यांनी आपल्या पॉलिसीला चॅलेंज केलेले आहे. परंतु कोर्टाने त्यास स्थगिती दिली आहे काय किंवा यासंदर्भात अंमलबजावणी करू नये, असे काही झाले आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता त्यास कोर्टाने स्थगिती दिलेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले

सध्या सन २०१६ हे वर्ष सुरू आहे सन २०१३ पासून आतापर्यंत म्हणजेच या तीन वर्षात कोणतीही कारवाई केलेली नाही. त्यामुळेच यातील जबाबदार लोकांवर कारवाई करावी, असे समितीचे म्हणणे असल्याचे समितीने विदित केले असता सन २०१३ पासून कोणती कारवाई करण्यात आली आणि अपेक्षीत कारवाई का झाली नाही, याबाबत संबंधित अधिकाऱ्यांकडून लेखी स्वरुपात खुलासा घेणार असून त्यानंतर शासन आपल्या स्तरावर आपली भूमिका ठरवेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

रिन्युवलची पॉलिसी आणि काही केसेस त्यामध्ये आहेत, परंतु त्यामध्ये अशाही काही केसेस आहे की, थर्ड पार्टी इंट्रेस्ट क्रिएट झालेला आहे, तर काही ठिकाणी बांधकाम झालेले आहे. जेव्हा एखादी जागा अटी आणि शर्तीवर भाडेकरारावर दिली जाते, तेव्हा अटी व शर्तींचा भंग झाल्यावर संबंधितांवर कारवाई करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना असतात. परंतु तसे न करता सन २००६ पासून सन २०१६ पर्यंत हे प्रकरण फाईल टू फाईल प्रलंबित आहे, म्हणजेच केवळ फाईल फिरत आहे. यातील दोषींवर कारवाई होणे आवश्यक आहे. हा भूखंड शासनाचा आहे. याकरिता काय करावे लागेल, याबाबत शासनाकडून उत्तर हवे आहे, असे जिल्हाधिकारी म्हणत असेल तर ही बाब अत्यंत चुकीची आहे. भाडेकराराच्या पॉलिसीनुसार अटी व शर्तींचा भंग झाल्यावर कारवाई करण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांना असतो त्यामुळे त्यांच्यावर कोणती ॲक्शन घेणार आहात अशी विचारणा समितीने विभागास केली असता महालेखाकार यांच्या परिच्छेदामध्ये त्यांनी बऱ्याच ठिकाणी सेक्शन ५३ चा उल्लेख केलेला आहे. त्यांनी हे सांगितले आहे की, ज्या केसमध्ये अशा प्रकारचा शर्तभंग झाला असेल किंवा लीज संपलेली असेल तर सेक्शन ५३ चा वापर करून जिल्हाधिकारी यांनी ही जागा रिझ्युम करणे आवश्यक होते. असा उल्लेख प्रत्येक परिच्छेदामध्ये केलेला आहे. ज्या ठिकाणी जमिनीचा सबस्टँशल विकास झाला असेल, लोकं प्रत्यक्षात रहात असतील, यासंदर्भात जिल्हाधिकारी पुष्टी देतील की, यामध्ये बहुतांश जागेवर लोकांनी सदनिका बांधल्या असून ते तेथे प्रत्यक्षात रहात आहेत. रिझ्युम करण्याची कार्यवाही बऱ्याचशा केसमध्ये व्यवहार्य ठरत नाही. याचे कारण म्हणजे ते लोकं फिजीकली तेथे रहात आहेत व ती बिल्डींग फिजीकली ॲक्युपाय करून ठेवलेली आहे. त्यामुळे अशा प्रकारची जागा रिझ्युम करणे व्यवहार्य ठरत नाही. अशा प्रकरणामध्ये दंडात्मक कारवाई करून किंवा असे व्यवहार नियमाधीन करण्यापूर्वी दंडात्मक रक्कम वसूल करणे, हे पडताळून पाहिले

जाते. या पद्धतीने कशी कार्यवाही करावी, याबाबत असलेल्या पॉलिसी फ्रेमवर्कबाबत समितीला सांगितले असून विभागाने आता पॉलिसी करून दिलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

आपण आता सांगत आहात की, आता कार्यवाही करणार आहोत व आता पॉलिसी केलेली आहे. परंतु २००६ ला शर्तभंगाची बाब निदर्शनास आल्यावर कारवाई का केली नाही. आता असे सांगत आहात की, असे केल्यावर लीज होल्डर कोर्टात जातील परंतु शासनाला पजेशनसाठी कोर्टात जाण्याचा अधिकार नाही काय अशी विचारणा समितीने केली असता सदरहू जमिनीवर अनेक ठिकाणी बहूमजली इमारती उभ्या आहेत व त्यामध्ये लोक राहत आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदरहू प्रकरणी प्रशासनाकडून दुर्लक्ष करण्यात येते. त्यामुळे पुढील कालावधीमध्ये अशा प्रकारची प्रकरणे घडू नये याकरिता मॉनिटरींग सिस्टमवर काही कारवाई करण्यात येणार आहे काय? उक्त प्रकरणी संबंधितावर कारवाई केली नाही तर अशा प्रकारच्या घटना सुरुच राहतील असे समितीने मत व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी यांचे स्तरावर शर्तभंग प्रकरणी कारवाई करण्याचे अधिकार ठेवणे अत्यंत आवश्यक आहे, कारण त्यांना दिसताक्षणी अथवा उक्त बाब नजरेस आल्यानंतर तातडीने कारवाई करणे शक्य होईल. प्रत्येक प्रकरणी पत्र व्यवहार करण्यात आला आहे, अशी आज परिस्थिती दिसते. सन २००६ मध्ये शर्तभंगाची बाब निदर्शनास आल्यानंतर त्यासंदर्भात शासनास पत्र व्यवहार करण्यात येतो, त्यानंतर त्यावर शासनाकडून उत्तर देण्यात येते. यामुळे शर्तभंग प्रकरणी पत्र व्यवहारामध्ये खूप वेळ जातो व तातडीने कारवाई होत नाही. जिल्हाधिकारी उक्त प्रकरणी अधिकार प्रदान करण्यात आले तर भविष्य काळात त्यांना तातडीने कारवाई करणे शक्य होईल. मागील काही काळापासून जिल्हाधिकारी स्तरावर शर्तभंग प्रकरणी अधिकार प्रदान करण्याबाबत प्रयत्न करण्यात येत आहेत. उक्त अधिकार प्रदान केल्यानंतर अशा प्रकारची पुनरावृत्ती होऊ नये याकरिता दरवर्षी साईटवरील जागेचा वापर कशा प्रकारे करण्यात येत आहे, याची तपासणी करावी लागेल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

" महाराष्ट्र लॅन्ड रेव्हेन्यू कोड " अंतर्गत जिल्हाधिकारी यांना शर्तभंग प्रकरणी कारवाई करण्याचे अधिकार नव्हते, असे विभागांच्या सचिवांना म्हणावयाचे आहे काय? The Committee also agreed that the renewal of lease is a policy matter. We are discussing these cases in Appendix-XI, जेवढ्या स्क्वेअर मीटर जागेसाठी लीज देण्यात आली होती त्यापेक्षा अधिक जागेवर बांधकाम केलेली काही प्रकरणे आहेत. अशा प्रत्येक प्रकरणासंदर्भात कारवाई करण्याकरिता शासनाने जिल्हाधिकारी यांना अहवाल सादर करण्याबाबत सांगितले होते. Is the Secretary saying that the Collectors were not empowered under the MLR Code to take any action in case of violation or breach of lease condition अशी विचारणा महालेखाकार यांनी केली असता जिल्हाधिकारी यांना 'महाराष्ट्र लॅन्ड रेव्हेन्यू कोड' अंतर्गत कारवाई करण्याचे अधिकार आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जिल्हाधिकारी यांना कारवाई करण्याचे अधिकार असताना त्यांनी कारवाई का केली नाही या समितीच्या प्रश्नाला महालेखाकारांनी विचारणा केली आहे की, जिल्हाधिकारी यांना शर्तभंग प्रकरणी कारवाई करण्याचे अधिकार आहेत काय, तर त्याबाबत सचिव म्हणून " होय " असे उत्तर दिले असून जिल्हाधिकारी यांना जागा रिज्यूम करण्याचे अधिकार आहेत. रिसम्शनचा पर्याय हा ज्या जागेचा पूर्ण विकास होऊन त्या सोसायटीज् मध्ये लोक राहतात त्यांच्या संबंधी व्यवहार्य नव्हता. कारण त्यांनी पेपर पझेशन घेतले असले तरी ॲक्च्यूअल फिजिकल पझेशन त्या लोकांचे आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी असे अवगत केले की, तो शासनाचा प्रश्न आहे. That will come to the Government. We are talking about what the Collector is supposed to do.

त्या लोकांना नोटीसा देणे गरजेचे असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता महालेखाकार यांनी असे अवगत केले की, आम्ही रिव्ह्यू मध्ये जिल्हाधिकारी आणि शासनाचे अधिकार यामध्ये डिस्टिंग्शन करीत आहोत. 'एमएलआर कोड' अंतर्गत जिल्हाधिकारी यांनी प्रथम कारवाई केली पाहिजे, असे महालेखाकारांचे मत आहे. We are not saying that whatever the Collector is saying, the Government has to go by that.

महालेखाकारांनी व्यक्त केलेल्या मतानुषंगाने विभागीय सचिवांनी अशी विचारणा केली की, Let me just understand your stand. Is the AG suggesting that in every single case, where the lease has expired, the Collector should go and resume the land, irrespective of whatever has happened in the land?

Yes. That is the power expected to be discharged by the Collector असे महालेखाकारांनी विभागास सांगितले असता Do you expect, as there is power, that in every single case the power has to be used अशी विचारणा विभागीय सचिवांनी केली यावर That is what the Code says असे महालेखाकारांनी विदित केले.

महालेखाकारांच्या उपरोक्त भाष्यावर विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, NO, प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर प्रकरण परत्वे परिस्थिती पाहून करण्यात येतो. कोणत्याही प्रकरणी प्रदान केलेल्या अधिकारामध्ये प्रत्येक केस मधील लीज संपल्यानंतर पुढील दिवशी रिज्यूम करावा, अशा प्रकारचा आग्रह राहू शकत नाही.

आता आपण ब्रीच ऑफ कन्डीशन संदर्भातील प्रकरणाबाबत चर्चा करीत असून उक्त प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी कारवाई का केली नाही, याबाबत विभागाच्या सचिवांनी खुलासा करावा, अशी महालेखाकार यांनी विभागास सूचना केली. तसेच रिज्यूम करण्याची प्रक्रिया आपण जिल्हाधिकारी स्तरावर सुरू करू शकतो. त्यानंतर फिजिकल पजेशनच्या निर्णयाकरिता प्रकरण परत्वे व्हेरिफाय करता येते. अशा प्रकरणी शासनाने कारवाई केल्यानंतर पुढील काळात त्या गोष्टी घडत नाहीत. त्यामुळे याप्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी काही स्टेप्स घ्यावयास पाहिजे होत्या असे ही महालेखाकारांनी समितीस अवगत केले.

लीजवर देण्यात आलेल्या जागेपेक्षा अधिक जागेवर बांधकाम करण्यात आले, प्रकल्प उभा करण्यात आला, चेंज ऑफ युजर करण्यात आला, जागा हस्तांतरित करण्यात आली, ही बाब अतिशय गंभीर आहे. याबाबतही जिल्हाधिकारी शासनाचे मार्गदर्शन मागणार का, उक्त जिल्हाधिकारी यांची जबाबदारी आहे किंवा नाही? ती त्यांनी जबाबदारी पार पाडली किंवा नाही, हे नंतर ठरविण्यात येईल. जिल्हाधिकारी यांना जेवढे अधिकार प्रदान करण्यात आले आहेत तेवढी त्यांच्यावर जबाबदारी देखील आहे. जिल्हाधिकारी यांना लीज संबंधिचे अधिकार प्रदान करण्यात आले आहेत. त्यांना ब्रीच ऑफ ॲग्रीमेंट संदर्भात दंडात्मक कारवाई करण्याचा अधिकार नाही का तसेच अवैध हस्तांतरणाची प्रकरणे किती, परवानगी शिवाय बांधकाम करण्यात आलेली प्रकरणे किती, लीज वर देण्यात आलेल्या जागेपेक्षा अधिक जागेवर ताबा घेण्यात आलेली प्रकरणे किती आहेत अशी विचारणा समितीने केली असता अवैध हस्तांतरणाची २२ प्रकरणे असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

त्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी कारवाई का केली नाही तसेच समितीचे म्हणणे आहे की, जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आलेल्या अधिकारानुसार त्यांनी कारवाई करण्यास सुरुवात केली आहे की केवळ ती बाब शासनाला त्यांनी पत्राद्वारे कळविलेली आहे अशी पृच्छा समितीने केली तसेच लीजच्या मुद्द्याबाबत समिती चर्चा करीत नाही. सन २०११ मध्ये लीज वर देण्यात आलेल्या जागेपेक्षा अधिक जागेवर बांधकाम करण्यात आलेल्या प्रत्येक प्रकरणासंदर्भात शासनाने जिल्हाधिकारी यांना अहवाल सादर करण्याबाबत सांगितले आहे. सदरहू अहवाल जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला का सादर केला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता लीज संपलेल्या जमिनीच्या बाबतीत पूर्वी काही बेकायदेशीर व्यवहार झाला असेल किंवा हस्तांतरण झाले असेल अशा प्रकरणी लीज बाबत जोपर्यंत निर्णय होत नाही तोपर्यंत ते नियमानुकूल करण्याबाबत कोणताही विचार करू शकत नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

उक्त प्रकरणामध्ये लीज रिन्युअल शिवाय काही प्रकरणे आहेत माहे मार्च, २०१३ नंतर लीज रिन्युअलचा ऑप्शन संपला होता. ज्या अधिकाऱ्यांनी उक्त काम केले नाही त्यांना जबाबदार धरण्यात येईल काय? लीज रिन्युअल संपल्यानंतर त्याच्या दुसऱ्या दिवशी नोटीस काढून ती जागा ताब्यात घेऊ शकत नाही, या विभागाच्या सचिवांच्या मताशी समिती सहमत असून लीज रिन्युअल करावयाची असतात किंवा लीजधारकाला दिलेल्या ऑप्शननुसार तो त्यामधील ऑप्शन निवडतो. जनरली लीज रिन्युअल होते. परंतु ब्रीच ऑफ ॲग्रीमेंट झाले आहेत, २८ पैकी २२ प्रकरणामधील जमिनी हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत. त्यासंबंधी संबंधी कारवाई न करता अधिकाऱ्यांना वाचविण्याकरिता विभागाचे सचिव समितीस उत्तर देत असतील तर ती सदरहू बाब समितीस मंजूर नाही. सदरहू प्रकरणी समिती आपल्या शिफारशीमध्ये योग्य ती शिफारस करेल. लीज वरील जमिनीबाबत ज्या पद्धतीची कार्यपद्धती अवलंबिण्यात येत आहे त्यामुळे शासनाच्या जमिनी बळकावण्यास लीजधारकास मार्ग सोपा करून देत आहोत, असे विभागाच्या सचिवांना वाटत नाही का अशी विचारणा समितीने केली असता सदरहू प्रकरणी वेगळी कार्यपद्धती समितीला सांगितलेली नाही. आता ज्या प्रकरणामध्ये लीज संपलेली असेल त्या प्रकरणा संदर्भात लीज रिन्युअल बाबतचा निर्णय प्रथम घ्यावा लागणार आहे ते करित असताना आपल्याला त्यामध्ये अशाप्रकारचे जे इतर अवैध व्यवहार झाले असतील त्याकरिता शास्ती, दंडात्मक रकमेची आकारणी करून ती रक्कम वसूल करावी लागणार आहे. ही करण्याकरिता विभागामार्फत जिल्हाधिकाऱ्यांना सक्षम करीत आहोत. त्यांना विभागाने काही केसमध्ये ऑलरेडी डेलिगेशन केलेले असून त्यांच्या स्तरावर आता ही कारवाई होणार आहे. सन २०१२ मध्ये आपली पॉलिसी आली व सन २०१३ पासून जो विलंब झालेला दिसतो त्याची कारणे आम्ही त्यांच्याकडून निश्चितपणे लेखी स्वरुपात घेणार आहोत. कोणाच्याही स्तरावर असे दिसले की, यांनी यामध्ये मुद्दाम हलगर्जीपणा केलेला आहे तर आम्ही त्यामध्ये जबाबदारी निश्चित करू अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

आता पुढच्या प्रकरणामध्ये विभागाने निर्णय केला की, ज्यांनी विभागाची परवानगी न घेता जमीन विकली त्याबाबत आपण फौजदारी गुन्हे दाखल करणार आहोत. आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी २ कोटी १ लाख रुपयांबाबत आदेश दिले आहेत या प्रकरणामध्ये जमीन हस्तांतरण म्हणजे जमीन विकणेच आहे. मग या प्रकरणामध्ये फौजदारी गुन्हे का दाखल करणार नाही? विभागाने फौजदारी गुन्हे दाखल करण्याचे आदेश दिले पाहिजेत तसेच याचे जस्टिफिकेशन मागवावे. लिजमध्ये जमीन घेतली त्याचे ५३ कोटी रुपये घेतले आणि त्यावर कोणत्याही प्रकारची कारवाई झाली नाही, असा विषय मागच्या वेळेस उपस्थित करण्यात आला होता. तशाच प्रकारची ही प्रकरणे आहेत त्याबाबतही आपण अभिप्राय घेऊन कारवाई करणार

आहात काय अशी विचारणा समितीने केली तसेच जमीन हस्तांतरण करणे म्हणजे जमीन विकणेच झाले असे मत समितीने व्यक्त केले. याच अनुषंगाने महालेखाकार यांनी ब्रिच ऑफ लिज कंडिशनच्या केसेस आहेत. आपण म्हणता की, त्यामध्ये लिज रिन्युअल पण जॉईंट होते की लिज एक्सपायर झाली होती and that society has already assigned that plot to somebody else. Now, in whose name are you going to renew the lease? अशी विचारणा केली असता ज्या प्रकरणामध्ये शासन दंडात्मक आकारणी करून अशाप्रकारचे व्यवहार नियमानुकुल करणार असेल त्या केसमध्ये ज्या व्यक्तीने अशाप्रकारचा पर्चेस केलेला असेल त्याच्या नावावर हे नुतनीकरण होईल. आपण व्यवहार नुतनीकरण करण्याचे अमान्य केले व म्हटले की, आम्ही अशाप्रकारचे व्यवहार रेग्युलराईज करणार नाही तर मग अशा केसमध्ये हा जो व्यवहार आहे तो नियमानुकुल होणारच नाही अशा केसमध्ये ती जमीन शासनजमा करू असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ज्यांनी उशीर केला त्यांच्यावर कारवाई करून समितीला एक महिन्याच्या आत अहवाल कळवावा.तसेच ज्यांच्या कारकीर्दिमध्ये अशाप्रकारचे व्यवहार झाले, अशा इमारती उभ्या राहिल्या त्यांच्यावर कारवाई करावी असे समितीने विभागास सांगितले.

२.२६ परिच्छेद क्रमांक ४.२.१२

कांजूर, मुंबई येथील ३९,६९०.८५ चौ.मी जमीन R &FD विभागाने माहे मे,१९९८ मध्ये मे.जॉली बोर्ड्स लिमिटेडला औद्योगिक उद्देशासाठी ३० वर्षाच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टयावर देण्यास परवानगी दिली. या विषयासंदर्भात दिनांक २६ ऑक्टोबर,२०१६ रोजी विभागीय सचिवांची तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली साक्षीच्या वेळी समितीने महालेखाकारांच्या आक्षेपाबाबत सविस्तर स्पष्टीकरण द्यावे असे नमूद केले असता भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या दिनांक ३१ मार्च २०१२ रोजी संपलेल्या वर्षासाठी भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखा परीक्षण परिच्छेद क्रमांक ४.२.१२ संदर्भात शासनाने सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय लेखी स्वरुपात सादर केले आहेत. शासनाने मे.जॉली ब्रदर्स यांना दिनांक ५ मार्च १९५७ पासून ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता दिनांक ११ मे १९७० रोजीच्या शासन ज्ञापनाद्वारे सुमारे ८० एकर जमीन औद्योगिक वापरासाठी मंजूर केली होती. तद्नंतर शासनाच्या लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना (१) जॉली अनिल इंडीया, (२) जॉली बोर्ड (पूर्वीचे अनिल हार्ड बोर्ड) (३) बॉम्बे बर्मा ट्रेडींग कंपनी आणि (४) पार्टीकल बोर्ड इंडिया यांना सन १९७० पूर्वीच पोटभाड्याने देण्याबाबतचा शासन निर्णय दिनांक १७ फेब्रुवारी १९८४ रोजी निर्गमित केला. उक्त जमिनीपैकी उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे.जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक वापरासाठी भाडेपट्ट्याने मंजूर करण्यात आली. तसेच, इतर ४ सहभागी कंपन्यांना दिनांक १३ मे १९८५ रोजी शासन निर्णय निर्गमित करून त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र करारनामा करून जमीन भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत आदेशित करण्यात आले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २७ एप्रिल १९९२ रोजी ९ एकर ३२ गुंठे जमीन मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि.(पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने मंजुरीचे आदेश काढले. त्यानुसार भाडेपट्टेदारासोबत दिनांक १९ जून २००६ रोजी करारनामा करण्यात आला असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच १४ एकर जमीनी पैकी ९ एकर ३२ गुंठे जमीन असून सदरहू करारनामा दिनांक १९ जून २००६ रोजी करण्यात आला होता. त्यानंतर जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या दिनांक २३ जून २००६ रोजीच्या आदेशान्वये मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांच्यामार्फत सदरहू जागेचा औद्योगिक प्रयोजनार्थ विकास करण्यास काही अटी/शर्तींवर " ना हरकत " पत्र देण्यात आले. त्यानंतर तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांनी स्वयं-अधिकारात पुनरीक्षण अर्ज विचारात घेऊन उक्त प्रकरणी फेरसुनावणी घेऊन दिनांक २९ सप्टेंबर २००७ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दिनांक २३ जून २००६ रोजीचे आदेश कायम केले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश दिनांक ६ नोव्हेंबर २००७ रोजी निर्गमित करण्यात आले असल्याचेही समितीस अवगत केले.

तत्कालीन मंत्री महोदयांना सदरहू प्रकरणी स्वयं-अधिकारामध्ये फेरसुनावणी घेण्याची गरज का भासली तसेच सदरहू प्रकरणी रिव्हीजन दाखल करण्यात आली होती का अशी विचारणा समितीने केली असता एमएलआरसी सेक्शन २५७ रिव्हिजन संदर्भातील असल्याचे सचिवांनी अवगत केले.

शासनाकडे एवढे काम असताना सदरहू प्रकरणी सुओमोटो तपासणी करून ॲज ईट इज शिक्कामोर्तब करण्याची काय गरज होती? अशा प्रकारे याच प्रकरणात तपासणी केली आहे की आणखी काही प्रकरणात करण्यात आली आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता आणखी काही प्रकरणात अशा प्रकारे तपासणी करण्यात आली असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

उक्त प्रकरणी शासनाला स्वत:हून तपासण्याची गरज का भासली अशी पृच्छा समितीने केली असता तत्कालीन माननीय महसूल मंत्री यांनी स्वयं-अधिकारात फेरसुनावणी घेऊन दिनांक २९ सप्टेंबर २००७ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दिनांक २३ जून २००६ रोजीचे आदेश कायम केले. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश दिनांक ६ नोव्हेंबर २००७ रोजी निर्गमित करण्यात आले. त्यानंतर शासन ज्ञापन दिनांक ४ जुलै २०११ अन्वये औद्योगिक प्रयोजनासाठीच्या सदरहू भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचा निवासी / वाणिज्य प्रयोजनासाठी वापर करणे, जागेचा विकास करण्यासाठी वित्तीय संस्थाकडून निधी उभारणे, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणे, जागेचा विकास विकासकामार्फत करणे इत्यादीसाठी

मान्यता देण्यात आली. सदरहू ज्ञापनाच्या अधिन राहून जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक १३ जुलै २०११ रोजी आदेश पारीत केले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

थर्ड पार्टी इंटरेस्ट निर्माण करू नये असे त्या आदेशात होते असे समितीने विदित केले असता जिल्हाधिकारी यांचे दिनांक १३ जुलै २०११ रोजीच्या आदेशामधील अट क्र.१७ मध्ये नमूद करण्यात आले होते की, " सदरची जमीन विकासकांना विकसित करण्यास देताना त्रयस्थांचे हितसंबंध निर्माण होता कामा नये. " त्यानंतर महालेखाकार कार्यालयामार्फत ऑडीट करण्यात आले व त्यांनी लेखा आक्षेप काढला की, " जमीन हस्तांतरण करताना शासनाची पूर्वपरवानगी घेतलेली नसल्याने शर्तभंग प्रकरणी आकारावयाच्या ७५ टक्के अनर्जित रक्कमेऐवजी ५० टक्के रक्कम वसूल करण्यात आली. " महालेखापरिक्षक यांच्या लेखाआक्षेपाचा विचार करून जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २७ सप्टेंबर २०१३ रोजी आदेश पारीत केला होता की, भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड लि. यांनी विकास करारनामा केल्याच्या दिनांकाच्या म्हणजेच सन २००५ च्या शिद्ध शिघ्र गणकानुसार येणाऱ्या रक्कमेच्या ७५ टक्के रक्कम व त्यावरील व्याज असे मिळून एकूण अनर्जित उत्पन्न रक्कम रुपये ५०,०८,७०,८५० भरणा करावेत. " अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

याअनुषंगाने महालेखाकारांनी समितीस असे अवगत केले की महालेखापरीक्षक कार्यालयाचा परिच्छेद असा होता की, " भाडेपट्टेदार यांनी विकासकाबरोबर जिल्हाधिकारी यांची परवानगी न घेता जमीन हस्तांतरण केली आहे. ब्रीच ऑफ लीज कन्डीशन झाल्यामुळे लॅण्ड रिज्यूम करावी. "

यावर खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, जिल्हाधिकारी यांनी अनर्जित उत्पन्न रक्कम रुपये ५०,०८,७०,८५० भरणा करावेत, असा आदेश पारीत केला. उक्त आदेशासंदर्भात भाडेपट्टेदाराने अपर आयुक्त, कोकण भवन यांचेकडे अपिल दाखल केले. आयुक्त कोकण यांनी दिनांक २० ऑगस्ट २०१४ रोजी आदेश पारीत केला की, " भाडेपट्टेदार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे रितसर अर्ज करून विकासाची परवानगी सन २००६ व २००७ साली शासनाकडून मिळविलेली असल्याने उक्त प्रकरणी झालेला व्यवहार अनधिकृत न समजता भाडेपट्टेदाराकडून ५० टक्के प्रमाणे अनर्जित उत्पन्न आकारणी रक्कम वसूल करावी. तसेच, उक्त अनर्जित उत्पन्न रकमेची आकारणी शासन निर्णय दिनांक २९ एप्रिल २००८ नुसार वसूल करण्यात यावी. " त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी अनर्जित उत्पन्न रक्कम रुपये १७,३३,५९,२६६ भरणा करण्याचे आदेश पारीत केले. तसेच, उक्त रक्कम वसूल करण्यात आली आहे.

महसूल विभागाचे सर्व लेखा परिच्छेद " ब्रीच ऑफ कन्डीशन " संदर्भातील आहेत. भाडेपट्टेदाराकडून अनर्जित रक्कम किंवा दंड आकारुन ते नियमित करण्यात येतात. सन २००६-०७ मध्ये शासनाने सुओमोटो करण्याची आवश्यकता नव्हती. कारण पुढील काळामध्ये ५० किंवा ७५ टक्क्यांची अडचण येऊ नये. उक्त प्रकरणी अपर आयुक्त यांनी नमूद केले की, भाडेपट्टेदारास सन २००५-०६ मध्ये कार्योत्तर मान्यता मिळालेली असल्याने ५० टक्क्यानुसार अनर्जित रक्कम वसूल करण्याचे आदेश पारीत केले. हे सर्व हेतुपुरःस्सर केले आहे, असे विभागाला वाटत नाही का? भाडेपट्टेदाराने शर्तींचा भंग सन २००५ मध्ये केला आहे, त्यावेळी कार्योत्तर मान्यता देण्यात आली नव्हती. सन २००७ मध्ये त्याला मान्यता देण्यात आली होती. कार्योत्तर मान्यता आहे म्हणून ५० टक्के अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात यावी, असे विभाग कसे म्हणू शकतो अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २३ जून २००६ रोजी काढलेल्या आदेशाचा उल्लेख सदरहू प्रकरणी शासनाने सादर केलेल्या स्पष्टीकरणामध्ये करण्यात आला आहे. उक्त आदेशानुसार भाडेपट्टेदारास मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांच्यामार्फत विकास करण्यास " ना-हरकत " पत्र दिले होते. सदरहू आदेश शासनाने सन २००७ साली कायम केले होते. याचा अर्थ शासनाने उक्त प्रकरणी सन २००७ मध्ये मान्यता दिली होती. अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

शासनाने मान्यता दिलेली असल्याने ५० टक्के अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात आली आहे काय याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांची असे अवगत केले की, शासनाने उक्त प्रकरणी मान्यता दिलेली असल्याने त्या व्यवहारास अनधिकृत न मानता ५० टक्के अनर्जित रक्कम भरणा करण्याचे आदेशित करण्यात आले व ते वसूल करण्यात आले.

शासन अशा प्रकारे मान्यता देऊ शकते का? सदरहू प्रकरणी सुओमोटो कार्यवाही करून आदेश दिले व तो शासनाचा अधिकार आहे, असे विभागाच्या सचिवांनी समितीला सांगितले. परंतु अशा प्रकारच्या शर्तभंग प्रकरणी मान्यता देणे योग्य आहे काय किंवा तसा अधिकार शासनाला आहे काय?अशी पृच्छा समितीने केली असता शासनाला कलम ४० नुसार उक्त आदेश काढण्याचे अधिकार आहेत. तत्कालीन मंत्री यांनी नियम २५७ नुसार पुनरीक्षण करून त्यांच्या अधिकारामध्ये जिल्हाधिकारी यांची कारवाई संमत केली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अनर्जित उत्पन्न रक्कम ५० कोटी रुपये ही ७५ टक्क्यानुसार होते व ५० टक्क्यानुसार ती केवळ १८ कोटी रुपये कशी होते, सदरहू गणना कशी केली अशी विचारणा समितीने केली असता तत्कालीन जिल्हाधिकारी यांनी ५० कोटी रुपये अनर्जित उत्पन्न रक्कम भरणा करण्याचे आदेश काढले होते त्यावेळी रेडी रेकनरचा दर ८,१९० प्रती चौ.फूट होता. उक्त दर सन २००५ मध्ये होता. सदरहू रेडी रेकनरच्या दरानुसार ३९,६९०.८५ चौ.मीटर जागा भाडेपट्टेदारास देण्यात आली होती. रेडी रेकरनचा दर ८१९० x ३९६९० चौ.मीटर जागा अशा प्रकारे गणना करून ५० कोटी रुपये

अनर्जित उत्पन्न रक्कम काढताना गणना करण्यात आली होती. अपर आयुक्त, कोकण भवन यांनी अपिलावरील आदेश पारीत करताना शासन निर्णय सन २००८ चा परामर्श घेतला होता. सदरहू शासन निर्णयानुसार जागेचे क्षेत्र मोठे होत जाते त्या स्लॅबनुसार त्याचा आकारणी दर कमी लावण्यात येतो. समजा; १ हेक्टर पेक्षा अधिक जागेकरिता आर.आर.व्हॅल्यूच्या ६० टक्के दरानुसार आकारणी करण्यात येते. अपिलावरील आदेशामध्ये उक्त शासन निर्णयानुसार गणना करण्याचे नमूद करण्यात आले होते त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी गणना केली असल्याचे विभागीय सचिवांनी नमूद केले.

अनर्जित उत्पन्न रक्कम ५० कोटी रुपये वसुलीचा आदेश काढण्यात आला त्यावेळी उक्त शासन निर्णय अस्तित्वात होता का या प्रश्नाला अपर आयुक्त यांनी आदेश पारीत केला त्यावेळी उक्त शासन निर्णय अस्तित्वात होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

उक्त शासन निर्णय अस्तित्वात असताना अनर्जित उत्पन्न रक्कम ५० कोटी रुपये वसुलीचा आदेश कोणत्या गणणेनुसार काढण्यात आला तसेच जिल्हाधिकारी यांनी उक्त शासन निर्णयानुसार वसुलीची गणणा का केली नाही, शासन निर्णयाचा वापर सोईस्करित्या करण्यात येतो का?या समितीच्या प्रश्नाला ज्यावेळी जिल्हाधिकारी यांनी ५० कोटी रुपये वसुलीचा आदेश पारीत केला त्यावेळी देखील उक्त शासन निर्णय अस्तित्वात होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच जिल्हाधिकारी यांनी वसुली आदेश पारीत करताना उक्त शासन निर्णय विचारात घेतला नव्हता, ही वस्तुस्थिती असल्याचेही समितीस अवगत केले.

भाडेपट्टेदाराने उक्त वसुली आदेशा संदर्भात अपिल केले होते का, चुकीच्या पद्धतीने वसुलीची गणना करण्यात आली यासंदर्भात काही तक्रार करण्यात आली होती का अशी पृच्छा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २७ सप्टेंबर २००९ रोजी पारीत केलेल्या आदेशाने व्यथित होऊन भाडेपट्टेदाराने अपर आयुक्त यांचेकडे अपिल दाखल केले होते. उक्त अपिलावर निर्णय देताना अपर आयुक्त यांनी दिनांक २० ऑगस्ट २०१४ रोजी आदेश पारीत केला की, अनर्जित उत्पन्न वसुलीच्या रक्कमेची गणना ७५ टक्क्याप्रमाणे न करता ती ५० टक्क्याप्रमाणे करण्यात यावी. याचे कारण देताना अपर आयुक्त यांनी सांगितले की, उक्त प्रकरणी शासनाने सन २००७ मध्ये जिल्हाधिकारी यांचा आदेश मान्य केला आहे. तसेच, सन २००८ च्या शासन निर्णयाचा उल्लेख ज्ञापनामध्ये करण्यात आला आहे. त्याचा परामर्श घेऊन मुल्यांकन करण्यात यावे. उक्त आदेश अपिलावरील निर्णयामध्ये पारीत करण्यात आला आहे. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

भाडेपट्टाधारकास डेव्हलपमेंट करण्यासाठी परवानगी दिली होती. जमीन विकण्यास परवानगी देण्यात आली होती काय,या करारातील अटी व शर्ती काय आहेत असे समितीने विचारले असता या प्रकरणी जमिनीची विक्री झालेली नाही. हा विकास करारनामा होता, त्या अनुषंगाने अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात आली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

त्या जमिनीचा मालक कोण आहे या समितीच्या प्रश्नाला शासनच जमिनीचा मालक असून बाकी पट्टेधारक आहेत. या प्रकरणामध्ये ३० वर्षाचा भाडेकरार होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

शासनाने ज्यांना ३० वर्षाकरिता भाडेपट्टयाने जमीन दिली असेल त्यांना अशाप्रकारे ॲग्रीमेंट करून विकास करण्यास परवानगी देण्याचा शासनाला अधिकार आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला सन २००७ मध्ये विकासकामार्फत विकास करण्याची व्यवस्था होती त्या संदर्भात सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी तसा आदेश पारित केला होता आणि तो शासनाने कन्फर्म केला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

तसा कायदा आहे काय? या प्रकरणामध्ये शासनाने ३० वर्षे भाडेपट्टयावर दिलेल्या जमिनीचा विकास करण्यास परवानगी दिली. त्याच धर्तीवर शासनाने ज्यांना ३० वर्षे भाडेपट्टयाने जमीन दिली आहे त्यांना देखील अशाप्रकारे विकास करण्याची मंजुरी देणार काय असे समितीने विचारले असता एखाद्या विशिष्ट प्रयोजनाकरिता भाडेपट्टयाने जागा देण्यात येते ती जागा त्या प्रयोजनाकरिता विकसित करण्याची जबाबदारी भाडेपट्टाधारकाची असते. भाडेपट्टाधारकाने ही जबाबदारी स्वत: किंवा शासनाची परवानगी घेऊन विकासकामार्फत विकास करू शकतात.असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने ज्यांना मुंबई शहरात ३०वर्षाकरिता ज्या हेतूसाठी जमीन दिलेली आहे त्यांना त्याच हेतूकरिता त्या जमिनीचा विकास करण्यासाठी विभागाकडे अर्ज केल्यास आपण त्यांना परवानगी देणार काय अशी विचारणा समितीने केली असता त्यांनी शासनाची परवानगी मिळविली पाहिजे. असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले यावर समितीने अशी विचारणा केली की, विभागच परवानगी देणार आहे आपण सचिव म्हणून शासनाच्या वतीने आला आहात. शासन जागा विकू शकत नाही म्हणून परपेच्युअल लीज करते. आज मुंबई शहरात ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयावर जे भाडेपट्टेधारक असतील, त्यांना ज्या हेतूसाठी जमीन दिली असेल त्या कारणाकरिता त्यांना जमिनीचा विकास करण्यासाठी विकासक आणला तर त्या भाडेपट्टेधारकास तशी परवानगी देणार काय अशी पृच्छा समितीने पुनश्च केली असता बहुतांश भाडेकरारामध्ये नुतनीकरणाचा क्लॉज असतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हा नुतनीकरणाचा मुद्दा नाही नसून ज्या कोणास ३० वर्षांकरिता भाडेकराराने जमीन दिली असेल त्यामध्ये रिन्युअल करण्याची अट असते. पण त्या अटीचा देखील भंग झालेला आहे. कारण पाच वर्षांपूर्वी भाडेपट्टाधारकाने आपल्या परमिशनच्या अगोदर करारनामा केला होता. तेव्हा अशाप्रकारचे ३० वर्षांचे भाडेपट्टाधारक असतील, त्याच्याकडे शासनाची जमीन लीजवर असेल त्या जमिनीचा विकास करण्यासाठी परवानगी मागण्यासाठी शासनाकडे आला तर आपण या केसच्या धर्तीवर त्याला परवानगी देणार काय या समितीच्या प्रश्नाला शासनाने काही जमिनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या आहेत. पूर्वी या जमिनी ९९० वर्षांकरिता, ९९ वर्षांकरिता तर अलीकडे ३० वर्षांकरिता भाडेपट्ट्याने दिलेल्या आहेत. बहुतांश भाडेपट्ट्यांमध्ये रिन्युअलची तरतूद आहे. त्या जमिनीचा विकास विहित प्रयोजनाकरिता करण्याची जबाबदारी भाडेपट्टाधारकाची असते. त्या जमिनीचा विकास करण्याची जबाबदारी भाडेपट्टेधारकाने स्वत: किंवा शासनाची परवानगी घेऊन आपल्या विकासकामार्फत करता येते. अशी सविस्तर माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सन २००५ पासून भाडेपट्ट्याची काय परिस्थिती आहे अशी विचारणा समितीने केली असता भाडेपट्ट्याच्या तारखेपासून ३० वर्षांकरिता म्हणजे सन २०३६ पर्यंत लीज आहे. तसेच वार्षिक वसुली झालेली आहे. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

वार्षिक भाडेपट्टा केव्हापासून सुरू झाला, दरवर्षीचा भाडेपट्टा किती आहे? विभागाने जी लेखी माहिती दिलेली आहे त्यामध्ये भाडेपट्ट्याची माहिती दिलेली नसल्याचे समितीने अवगत केले असता महालेखाकारांनी आक्षेप घेतलेला आहे त्याचीच माहिती दिलेली आहे. महालेखाकारांचा आक्षेप होता की, हे रिझ्युम का केले नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याअनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की, जिल्हाधिकारी यांनी ब्रीच ऑफ कन्डीशन का लावली नाही याचे उत्तर दिलेले नाही. The reply is not on that line. You have said that the Collector passed the notice of 75%, he has gone in appeal and the Government has given permission.

यावर खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी लीजपट्टा दिल्यानंतर विकासकामार्फत विकास करण्याची एनओसी दिली. जिल्हाधिकाऱ्यांच्या या कार्यवाहीस तत्कालीन महसूल मंत्र्यांनी त्यास अनुमोदन दिलेले आहे अशा परिस्थितीमध्ये जागा रिझ्युम करण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही.

सन २००७ ची प्रोसिडींग्ज एक्झीट कॉन्फरन्समध्ये दाखविली होती. त्यानंतर महालेखाकारांनी आक्षेप घेतला की, विभागाने असे करणे हे शासनाच्या हिताचे नाही आणि त्यावर ते ठाम आहेत. त्यांना कायद्याप्रमाणे वाटते की, You should act according to the Law. म्हणजे तुम्हाला दोन्ही बाजू आहेत. आपणास जागा रेग्युलराईज करता येते आणि जागा ताब्यात घेता येते. मंत्री महोदयांनी त्यांना असलेल्या अधिकारात निर्णय घेतलेला आहे. त्यांचे असे म्हणणे आहे की, In the interest of Government आपण जागा ताब्यात घेतली पाहिजे होती, ती का घेतली नाही, त्यावर आपण सांगितले की, सरकारचे आदेश आहेत. सन २००५ पासून वार्षिक भाडे वसूल केले काय, असल्यास किती वर्षापर्यंत केले आणि वार्षिक भाडे किती होते याची माहिती आता उपलब्ध नसेल तर ती माहिती लेखी स्वरुपात समितीला कळवावी असे समितीने विभागास सांगितले. तसेच जागेचे लोकेशन व युझ ऑफ लॅण्ड यावर भाडेपट्ट्याची रक्कम ठरविण्यात येते. सन २००७ मध्ये करारनामा झाला त्यावेळी ज्या कारणास्तव जागा देण्यात आली होती त्यापेक्षा वेगळ्या कामासाठी आय.टी.पार्क, वाणिज्यिक व रेसिडन्सीसाठी वापर करण्यात आला. खरे म्हणजे मूळ जागा औद्योगिक वापरासाठी देण्यात आली होती. डेव्हलपमेंटच्या अगोदर भाडेपट्टाचा आधार काय होता? डेव्हलमेंट झाल्यानंतर त्या जागेवर कमर्शिअल ॲक्टीव्हीटीज सुरू होणार महानगरपालिका रेडीरेकनरप्रमाणे प्रॉपर्टी टॅक्स वसूल करणार. तेथे आय.टी.पार्क झाला म्हणजे वेगळा युझ सुरू झाला आहे. डेव्हलपमेंटनंतर भाडेपट्टा किती पटींनी वाढविला? डेव्हलपमेंटच्या अगोदर भाडेपट्टा किती होता आणि डेव्हलपमेंटनंतर भाडेपट्टा वाढविण्यात आला का, असल्यास किती वाढविण्यात आला अशी विचारणा समितीने केली असता समितीने सूचना केल्याप्रमाणे भाडेपट्ट्या संदर्भातील माहिती समितीला लेखी स्वरुपात कळविण्यात येईल. असे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनरगर यांनी समितीस आश्वासित केले.

डेव्हलपमेंच्या अगोदर भाडेपट्टा किती होता त्याचा बेस काय होता, डेव्हलपमेंट झाल्यानंतर किती भाडेपट्टा होता? भाडेपट्टा रिन्युअल झाल्यानंतर त्यामध्ये वाढ झाली पाहिजे. शासनाने परवानगी दिली त्यावेळी भाडेपट्टेवाढ केली की नाही पिरीऑडीकली जागेचे भाडेपट्टे वाढतात. असे समितीने नमूद केले असता सन २००६ मध्ये मूळ भाडेपट्टा करण्यात आला. त्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक २३.६.२००६ रोजी औद्योगिक प्रयोजनाकरिता या जमिनीचा विकास मे. लोढा डेव्हलपर्स यांच्यामार्फत करण्यास एनओसी दिली. म्हणजे सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी औद्योगिक प्रयोजनाकरिता जमीन दिली होती. तत्कालीन महसूल मंत्री महोदयांनी त्या निर्णयास कायम केले. तोपर्यंत औद्योगिक प्रयोजनाकरिताच विकास करण्याचा विषय होता. त्यानंतर दिनांक ४.६.२०११ रोजी वापरमध्ये बदल करण्याकरिता पुन्हा शासनाने आदेश काढले असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागीय सचिवांनी सांगितले की, माननीय मंत्र्यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांची ऑर्डर कन्फर्म केली. जिल्हाधिकाऱ्यांची ऑर्डर माननीय मंत्र्यांकडे पाठवावी लागते काय तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांनी माननीय मंत्र्यांकडे फाईल पाठविली नाही की डेव्हलपरने विनंती केली नाही. माननीय मंत्र्यांनी सु-मोटो फाईल मागवून घेतली असा समितीचा मुद्दा असल्याचे समितीने नमूद केले तसेच. अधिकाऱ्यांकडून जो काही रिपोर्ट येतो त्याच्याच आधारे माननीय मंत्री निर्णय घेतात. असेही विभागास अवगत केले. सुरुवातीला ही औद्योगिक वापरासाठी आरक्षित होती. त्यानंतर ही जागा वाणिज्यिक वापरासाठी देण्यात आली. तेव्हा या संदर्भातील पूर्ण प्रोसीजर फॉलो झाली काय? कारण एखाद्या परिपत्रकाद्वारे किंवा आदेशाने जागेचा वापर बदलता येत नाही. समितीचा प्रश्न आहे की, जागेचा वापर बदल करण्यासाठीची प्रोसिजर फॉलो झाली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता हा मुद्दा नगरविकास विभागाशी संबंधित आहे. तरी सुद्धा यातील वस्तुस्थिती सादर करतो. एखादी जागा औद्यागिक वापर विभागामध्ये येत असेल तर त्या जागेचा वापर रहिवासी किंवा व्यावसायिक प्रयोजनाकरिता करता येतो, असा मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये एक विशिष्ट विनियम आहे. त्या अंतर्गत औद्योगिक झोनमध्ये अशाप्रकारचा वापर अलाव्ह करू शकतो. अशाप्रकारची तरतूद एमएमआरमध्ये इतर महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये आहे. भाडेपट्टा हा अतिशय स्पेसिफिक इश्यू आहे त्याचे उत्तर जिल्हाधिकारी देतील असे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

समितीने जमिनीचा विकास होण्यापूर्वीचा दर आणि विकास झाल्यानंतरचा दर किती होता अशी विचारणा केली. तसेच चेंज ऑफ युजर हा वेगळा भाग आहे. काही कन्स्ट्रक्ट केल्यानंतर त्यामध्ये बदल करावयाचा असेल तर चेंज ऑफ युजरसाठी शासनाकडे येण्याची गरज नाही. परंतु चेंज ऑफ रिझर्व्हेशन असेल तर भाडेपट्ट्याचा जो दर लावला जातो त्यामध्ये बदल होतो की नाही अशी विचारणा केली असता कोणत्या वर्षापासून कोणता दर लागू होता याची माहिती नंतर समितीस सादर करण्यात येईल. तसेच आपण ब्रॉड प्रिन्सिपलबद्दल चर्चा करीत आहोत, विभागाने मुंबईमध्ये १२-१२-१२ ची भाडेपट्टा नुतनीकरणाची पॉलिसी केली. त्यानुसार जागेचे मूल्यांकन २५ टक्के आणि त्याच्या दोन टक्केप्रमाणे रहिवाशी प्रयोजनाकरिता भाडे तर कमर्शिअल किंवा इंडस्ट्रीयल प्रयोजनासाठी पाच टक्के भाडे निश्चित करण्यात येते. म्हणजे इंडस्ट्रीयल आणि कमर्शिअल करिता जास्त तर निवासी प्रयोजनाकरिता दर कमी समजला जातो. या प्रकरणी मूळ जमीन औद्योगिक वापराकरिता देण्यात आली होती. त्यानंतर त्यांनी व्यावसायिक व निवासी प्रयोजनाकरिता वापर अनुज्ञेय केला होता. आपल्या पॉलिसीनुसार निवासी प्रयोजनाकरिता कमी आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी जास्त भाडे आहे तशीच परिस्थिती येथेही आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ही जागा औद्योगिक वापरासाठी दिली होती. डेव्हलपमेंट करारनामा झाला आणि त्यासंदर्भात इंडस्ट्रीयल डेव्हलपमेंटसाठी अधिकार देण्यात आले असतील. निवासी आणि व्यावसायिक प्रयोजनापेक्षा इंडस्ट्रीयल डेव्हलपमेंटचा भाडेपट्टा जास्त आहे. तेथे कितीतरी लोकांना रोजगार मिळणार होते आणि भाडेपट्टा भरणारी एकच व्यक्ती होती. आपणास भाडेपट्टा भरणारी कंपनी ही दोन-तीन कंपन्यांचा समूह मिळून एक होती. आता तेथे भरणारी अनंत लोक झाले. कारण आपण तेथे अनेकांना कमर्शिअल प्रिमासेस दिलेल्या आहेत. आपण पुढील वर्षात भाडेपट्टा करारामध्ये अशाप्रकारच्या पॉलिसी केल्या नाहीत तर शासकीय जमिनीवर किती महसूल मिळेल? आपण अगोदर एका परिपत्रकाचा उल्लेख करून ५० कोटी रुपयांऐवजी १८ कोटी रुपये वसूल करण्यात आले असे सांगितले. जेव्हा एक व्यक्ती भाडेपट्टा भरणारी असते त्यावेळी शासनास प्रत्येक वर्षी रिकरिंग स्वरुपात रक्कम मिळेल अशी व्यवस्था यातून करू शकतो. परंतु जेव्हा भाडेपट्टा भरणाऱ्या व्यक्ती अनेक असतील त्या संदर्भात शासनाने वेगळा निर्णय करण्याची आवश्यकता आहे असे विभागास वाटत नाही काय अशी विचारणा समितीने केली असता भाडेपट्टा भरण्याची जबाबदारी भाडेपट्टाधारकाची असते. या केसमध्ये एकच भाडेपट्टाधारक आहे, भाडेपट्टाधारक बदललेला नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जागेचा डेव्हलपमेंट पार्ट बदलला असल्याचे समितीने नमूद केले असता अनेक लोकांकडून भाडेपट्टा वसूल करण्याची वेळ येणार नाही. भाडेपट्टाधारक एकच असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अनेक लोक एकाच संस्थेला पैसे देणार आणि ती संस्था भाडेपट्टाधारक म्हणून शासनाला पैसे देणार असा प्रकार आहे. तसेच विभागाची भाडेपट्ट्याची जी काही सिस्टीम असेल त्यामध्ये रेडीरेकनला जोडून महानगरपालिकेचे टॅक्स लागतात असे समितीने नमूद केले असता : शासन भाडेपट्टाधारकाकडून भाडे वसूल करणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले तसेच आपण १२-१२-१२ च्या पॉलिसीमध्ये तसेच केलेले असल्याचा खुलासाही केला.

या प्रकरणामध्ये तसे लागू झालेले आहे काय असे समितीला विचारावयाचे आहे. कारण त्यांना सन २०१४ मध्ये शेवटची मंजुरी दिलेली आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता १२-१२- १२ ची पॉलिसी नंतर आली सन २००६ मध्ये भाडेपट्टाकरार झालेला असल्याचे सचिवांनी अवगत केले.

शेवटची अंतिम मंजुरी सन २०१४ मध्ये दिली असल्याचे समितीने नमूद केले असता महालेखाकार यांनी The Change in use was done in २०११. असे समितीस अवगत केले.

विभागास भाडेपट्टेसाठी १२-१२-१२ चा नियम लागू करावा लागणार असल्याचे समितीने नमूद केले असता ज्यांच्या भाडेपट्टेचा कालावधी संपलेला आहे त्यांच्या नुतनीकरणासंबंधी १२-१२-१२ ची पॉलिसी आहे. या प्रकरणामध्ये सन २००६ मध्ये भाडेपट्ट्याची सुरुवात झाली आणि ३० वर्षांकरिता लागू आहे. म्हणजे सन २०३६ पर्यंत हा भाडेपट्टा कालावधी राहणार असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

वार्षिक भाडेपट्टा किती आहे? हा भाडेपट्टा ३० वर्षांकरिता एकच राहणार की त्यामध्ये काही कालावधीनंतर वाढ होणार या समितीच्या प्रश्नाला आपण १२-१२-१२ ची पॉलिसी स्वीकारलेली आहे. त्यामध्ये दर पाच वर्षांनी भूभाड्यामध्ये वाढ करण्याची तरतूद स्वीकारलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. दिनांक १२.१२.२०१२ पासून लागू झालेली पॉलिसी जेव्हा या जमिनीचा भाडेपट्टा संपेल तेव्हापासून लागू होईल. कारण हा भाडेपट्टा करार ही पॉलिसी अस्तित्त्वात येण्यापूर्वीचा असल्याचेही समितीस अवगत केले.

या जमिनीची लिज मे १९८५ पासून देण्यात आली होती आणि ती लिज ३० वर्षांप्रमाणे २०१५ मध्ये संपली असती. पहिला मुद्दा असा आहे की, आपण त्यांना ३३०० रुपये वार्षिक भाडे या दराने ही जमीन दिली होती. यासंबंधी सन २००६ मध्ये तत्कालिन मंत्री महसूल यांनी आदेश पारीत केले आहेत. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारीत केले आहेत त्यामध्ये त्यांनी सदर दरामध्ये बदल केलेला नाही. It was only confirming the order passed by the Collector to give it for industrial purpose. You have already submitted to the Committee, that there was no change in use till 2006. So, we presume that Rs. 3300 per annum is continuing. In 2011, the change of use has been given ' residential-commercial '. So, in 2011 should the lease rent change or not is what the Committee would like to know असे महालेखाकारांनी विभागास विचारले असता शासनाच्या सध्याच्या धोरणानुसार औद्योगिक वापरासाठीच्या जमिनींकरिता जास्त दर आकारण्याची पद्धत आहे. दिनांक १२.१२.२०१२ रोजीच्या धोरणात्मक निर्णयानुसार औद्योगिक आणि वाणिज्यिक वापराच्या जमिनींचे दर हे रहिवाशी वापराच्या जमिनींच्या दरापेक्षा जास्त आहेत. या जमिनीचा वापर मूळात औद्योगिक स्वरुपाचा असला तरी आता तो रहिवाशी प्रयोजनासाठी करण्यात येणार असल्यामुळे त्या जमिनीसंबंधात भाडेपट्ट्याचा दर वाढणार नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

You have also allowed commercial use and I.T. Park has come up there असे महालेखाकारांनी विदित केले असता अस्तित्त्वात असलेल्या धोरणात्मक निर्णयानुसार वाणिज्य आणि औद्योगिक वापरातील जमिनीचे दर आज एकसारखेच आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या प्रकरणात सन २००६ च्या रेडीरेकनरप्रमाणे भाडेपट्ट्याची वसुली केली आहे काय या प्रश्नाला या प्रकरणामध्ये सन २००५ रोजीच्या रेडीरेकनरवर आधारीत वसुली करण्यात आली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या प्रकरणात अनर्जित उत्पन्नाच्या रकमेचा विषय संपला असून आता भाडेपट्ट्याच्या दराचा विषय तेवढा शिल्लक आहे. या संदर्भात आपण आकारावयाची नेमकी रक्कम जरी आताच सांगू शकत नसला तरी समितीला सन २००५ च्या रेडीरेकनरप्रमाणे किती कालावधीसाठी आकारणी करणार आहात आणि ३० वर्षांनंतर जेव्हा भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात येईल, त्यासंबंधीची तंतोतंत माहिती समितीला देण्यात यावी असे समितीने विभागास अवगत केले असता जिल्हाधिकारी यांनी आताच सांगितल्याप्रमाणे सदर प्रकरणाची भाडेपट्ट्याची कागदपत्रे सध्या त्यांच्याकडे उपलबध नाहीत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समितीचा स्पेसिफिक मुद्दा असा आहे आणि त्यासंबंधी महालेखाकार यांची शंका आहे की, सन १९८५ च्या रेडीरेकनरप्रमाणे वार्षिक भाडेपट्टा वसूल केला जातो. तर यामध्ये सदर जमिनीला वार्षिक भाडेपट्टा वसूल करण्यासाठी आपण सन २००५ च्या रेडीरेकनरचे निकष लावले आहेत. कारण विभागाने त्यांना नवीन परवानगी सन २००५ मध्ये दिली आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता भाडेपट्टा सन २००५ ला केला नसून सन २००६ मध्ये केला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जर सन २००६ पासून यासंबंधी भाडेपट्टा करारनामा केला असेल तर त्यासंबंधी आपले जे नियम असतील आणि त्यासाठी पिरॉडीकली आपण नियमानुसार जी रक्कम निश्चित केली असेल ती वसूल करण्यात येते काय, त्याबद्दलच्या रकमेबाबत समितीला काही घेणे देणे नाही. यामध्ये सन २००६ च्या रेडीरेकनरप्रमाणे वसुली केली जाते काय, औद्योगिक वापरासाठीच्या जमिनीसाठी भाडेपट्ट्याचा दर जास्त असतो आणि त्यामुळे शासनाचे नुकसान होत नाही, हे सुद्धा समितीला मान्य आहे पण विभागाने सन २००६ मध्ये केलेल्या भाडेपट्ट्यानुसार रक्कम वसुली करीत आहात की नाही याची माहिती द्यावी असे समितीने नमूद केले असता भाडेपट्ट्याची नस्ती स्वतंत्र असून या क्षणी उपलब्ध नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

विभागाने या प्रकरणी जी आकारणी केली ती सन २००६ प्रमाणे केली आहे की, सन १९८५ प्रमाणे केली आहे. विभागाने सांगितले आहे की, संबंधिताकडून औद्योगिक दराप्रमाणे वसुली करतो, ते ठीक आहे. पण ही आकारणी सन २००६ नुसार केली पाहिजे अशी समितीची भूमिका आहे जर त्यानुसार वसुली केले जात नसेल तर आपण २००६ च्या दराप्रमाणे वसुली करावी अशी समितीची शिफारस आहे. त्यामुळे आपण यासंबंधी

समितीला सविस्तर माहिती द्यावी, जेणेकरून समितीच्या शिफारशीमध्ये या मुद्याचा समावेश करण्याची गरज भासणार नाही असे मत समितीने व्यक्त केले असता ही आकारणी सन २००५ च्या दराप्रमाणे किंवा २००६ च्या दराने आकारली जाते वा १९८५ च्या दराने आकारली जाते याबद्दलची माहिती सद्य:स्थितीत उपलब्ध नसल्यामुळे ती माहिती समितीला पुढील सात दिवसांत देण्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी समितीस सांगितले तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

याबद्दल सचिवांनी समितीला अशी माहिती द्यावी की, सदरचा भाडेपट्ट्याचा दर सन १९८५ प्रमाणे आकारणे आवश्यक आहे की, सन २००६ प्रमाणे आकारला जावा याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, या केसमध्ये जेव्हा शासनाने सन १९८५ ला आदेश काढले होते आणि त्यात असे सांगण्यात आले होते की, करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षे याप्रमाणे त्यावेळी आदेश दिले होते. हा भाडेपट्टा करारनामा दिनांक १९.६.२००६ रोजी निष्पादित केला आणि शासनाने जो भाडेपट्टा मंजूर केला होता त्याच भाडेपट्ट्याचा दर जिल्हाधिकारी यांनी आकारला आहे.

यात स्पष्ट आहे की, सन १९८५ मध्ये त्या जमिनीचा वापर औद्योगिक प्रयोजनासाठी होत होता, तसाच तो सन २००६ ला औद्योगिक प्रयोजनासाठी होता. विकासकाला मंत्री महोदयांनी सु-मोटो परवानगी दिली आहे. पण जेव्हा आपण चेंज ऑफ यूज करतो त्यावेळी त्या बाबतीत त्या दिवसाप्रमाणे भाडेपट्ट्याची रक्कम ठरवून दिली पाहिजे. सन १९८५ मध्ये ज्याप्रमाणे आकारणी केली गेली त्याप्रमाणात सन २०१५ मध्ये वार्षिक भाडेपट्ट्याच्या रकमेत बदल झाला पाहिजे व वार्षिक भाडेपट्टा दरात वाढ झाली पाहिजे अशी समितीची भूमिका आहे याबद्दल नेमकी स्पष्टता येणे आवश्यक आहे असे समितीने नमूद केले असता शासनाचे धोरण असे आहे की, एखाद्या जमिनीचा अधिक लाभाप्रत प्रयोजनाकरिता वापर करण्यास अलाऊ केले जात असेल तर त्यासाठी १९८८ पासून पॉलिसी आहे. त्यामुळे अशाप्रकारच्या जमिनीच्या बाबतीत त्या प्रोपरशनेट आपण भाडेवाढ सुद्धा करतो. आता महसूल विभागात जमिनीच्या वापराच्या बाबतीत जी हायरारकी आहे ती विचारात घेता रहिवाशी क्षेत्रातील जमिनीचे दर कमी ठेवले असून वाणिज्य आणि औद्योगिक वापराच्या जमिनीचे लिजचे दर जास्त ठेवले आहेत. या प्रकरणामध्ये औद्योगिक प्रयोजनासाठी बदल करण्याची परवानगी दिली होती आणि त्यासंबंधी सन २०११ साली जे आदेश काढले होते, त्यामध्ये भाडेपट्ट्यामध्ये वाढ करण्याचे कोठेही नमूद केलेले दिसत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

या प्रकरणामध्ये सदर जागेचा चेंज ऑफ यूज झालेला असल्यामुळे त्यानंतरही विभाग जर १९८५ चा आधार समजत असेल तर आता सन २०१५ सुद्धा संपले आहे त्यामुळे आता विभागाने सन २०१२ चे धोरण विचारात घेऊन सन २०१५ प्रमाणे भाड्याची आकारणी केली पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता या प्रकरणी जो शासनाचा सन २०११ चा आदेश आहे, हा दिनांक ४.७.२०११ चा आदेश असून त्यानुसार निवासी व वाणिज्यिक वापर करण्यास परवानगी दिली होती. तसेच त्यामध्ये टीडीआर हस्तांतरणाची परवानगी दिली होती आणि त्यामध्ये भाडेवाढीचा उल्लेख दिसत नाही सदर आदेशाची प्रत विभागाकडे उपलब्ध असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

तो तर थंब रूल आहे की, आपण या प्रकरणी ३० वर्षांच्या कालावधीनंतर भाडेवाढ करावी किंवा जेव्हा चेंज ऑफ यूज करणार असू त्या दिवसाचा दर आकारावा पण विभाग ३० वर्षांनंतर म्हणजे सन २०१५ मध्ये भाडेवाढ करणार की, नाही याची माहिती द्यावी. विभाग जर १९८५ चा आधार घेत असेल तर सन २०१५ मध्ये भाडेवाढ करावी असे समितीने विभागास सूचित केले. तसेच आता विभाग सन २०११ चा आधार कशाला घेत आहे, कधी विभाग सन २००६ चा आधार घेतो तर कधी सन २०११ चा आधार घेत आहात असे समितीने अवगत केले असता विभाग तसे करत नसून सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी औद्योगिक प्रयोजनासाठी ही जमीन दिलेली आहे त्यावेळी वापरात बदल झालेला नाही. तत्कालीन मंत्री महोदयांनी जिल्हाधिकारी यांनी पारीत केलेले सन २००७ मध्ये काढलेले आदेश कायम केले आहेत. त्यावेळी जमिनीच्या वापराचे प्रयोजन बदललेले नव्हते. हे प्रयोजन दिनांक ४.७.२०११ च्या आदेशान्वये बदलण्यात आले आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की, The Collector has to clarify whether the lease rent of Rs. 3300 per annum continues till date. तसेच त्यावेळी लिज रेट किती होता आणि आता किती आहे त्याची माहिती देण्यात यावी असेही समितीने नमूद केले याच अनुषंगाने महालेखाकार यांनी असे विदित केले की, I think the Collector and his officers should give this information to the Committee.

उपरोक्त संदर्भात माहिती देताना जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी असे विदित केले की, सन १९८५ मध्ये जो ३३०० चा रेट निश्चित केला होता त्यानंतर रिव्हीजन ऑर्डर कधीही काढण्यात आली नाही.

म्हणजे हे कन्फर्म आहे की, विभाग जर ३० वर्षांनंतर सुद्धा तोच दर आकारणार असाल तर हे आश्चर्यच आहे. सन २००६ मध्ये दर बदलला नाही, सन २०११ मध्ये दर बदलला नाही आणि सन २०१५ मध्ये ३० वर्षांनंतर सुद्धा हा दर बदलला जाणार नाही कारण त्यामध्ये तसे नमूद नाही. It is mandatory that whenever you are going for renewal, you should have changed the rent असे मत समितीने व्यक्त केले असता तो दर ३३०० नसून ३३००० इतका असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी यांनी केला.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी हा दर रुपये ३३०० आहे की, रुपये ३३००० आहे अशी विचारणा केली असता सदरहू दर ३३००० रुपये असल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी स्पष्ट केले.

आपण ॲन्युअल रेंट ३३०० या दराने दिले असल्याचे महालेखाकार यांनी विदित केले. तसेच आपण ३० वर्षानंतर तरी हा दर बदलला पाहिजे असे समितीने नमूद केले असता ॲग्रीमेंटवर रुपये ३३५९० असा दर असल्याचे जिल्हाधिकारी यांनी नमूद केले. तसेच हा करारनामा सन २००६ मध्ये केला असल्याचे जिल्हाधिकारी यांनी सांगितले.

हे तर आश्चर्यच आहे या प्रकरणाची तपासणी केली पाहिजे की, सन २००६ मध्ये इतक्या मोठ्या भूखंडाचा लिज रेंट म्हणजे वार्षिक भाडेपट्टा इतका कमी झाला आहे त्याची तपासणी करून समितीतील अहवाल द्यावा. या प्रकरणी समितीचे समाधान झाले नसून यामध्ये आक्षेप आहे की, या भाड्याच्या दरामध्ये तफावत आहे प्रायमाफॅसी समितीला हे योग्य वाटत नाही. त्यामुळे या प्रकरणाची संपूर्ण तपासणी करून नियमाप्रमाणे सन २००६ चा करारनामा सुधारीत करण्यात यावा. कारण यामध्ये कुठे तरी चूक झाली आहे असे समितीला वाटते. दुसरा मुद्दा असा की, जिल्हाधिकारी यांनी घेतलेल्या प्रत्येक निर्णयाची माहिती शासनाकडे पाठविली जाणे, मॅन्डेटरी आहे किंवा कसे? कारण या केसमध्ये मंत्री महोदयांनी ज्याप्रकारे सु-मोटो आदेश पारीत केला आणि त्यामुळे आम्हाला ७५ टक्क्यांऐवजी ५० टक्केच अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम मिळाली आहे. या प्रकरणी मंत्री महोदयांनी सु-मोटो निर्णय घेण्याची गरज नव्हती असे समितीला वाटते या दृष्टीने जिल्हाधिकारी यांनी घेतलेल्या प्रत्येक निर्णयाची माहिती शासनाला देणे आवश्यक आहे. याबद्दल विभागाला काही सांगावयाचे आहे काय? विभागाच्या मतानुसार हे योग्य आहे असे वाटते काय? या प्रकरणात प्रधान महालेखाकार यांचे असे म्हणणे आहे की, प्रकरणी मोठ्या प्रमाणात शर्तभंग झालेला आहे तसेच ७५ टक्क्यांऐवजी ५० टक्के इतकीच अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात आली आहे. परिणामी शासनाचे मोठे नुकसान झालेले आहे. अधिकार असला तरी शर्तभंग केला असल्यामुळे आणि थर्ड पार्टी इंन्ट्रेस्टने विकासकाला परवानगी देऊन झालेले आहे. ५० टक्के अनर्जित रक्कमेनुसार परवानगी दिलेली आहे. तसेच वार्षिक भाडेपट्टा आकारताना कुठे तरी चूक झाली आहे असे समितीला वाटते. त्यामुळे विभागाने याबद्दल समितीला सखोल स्पष्टीकरण द्यावे असे मत समितीने व्यक्त केले असता भाडेपट्ट्याच्या बाबतीत जे काही मुद्दे मांडले आहेत त्यासंबंधी पुढील ७ दिवसामध्ये लेखी खुलासा सादर करण्याचे जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी समितीस अवगत केले. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचेकडून माहिती प्राप्त झाली असून ती पुढील प्रमाणे आहे. **(खाली नमूद केलेली पत्र विवरण क्र.३ मध्ये समाविष्ट आहे.)**

मौजे कांजूर,ता.कुर्ला, स.न. २७५, न.भू.क्र.६५७ अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन क्र. एलएनडी २६६९/७४१२०/ए-I, दिनांक ११/५/१९७० अन्वये दिनांक ५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मे.जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आली होती. परंतु, तदनंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच भाडेपट्टयाने दिली आहे. त्या अनुषंगाने मुळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाड्याने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना शासन आदेश दिनांक १७/२/१९८४ अन्वये भाडेपट्ट्याने मंजूर करणेत आली. तसेच शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील आदेश क्र.एलएनडी-२६८७/१४७५८(२), दिनांक १३/५/१९८५ अन्वये इतर चार सहभागीनी कंपन्यांसोबत त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र भाडेपट्टा करारनामा करून जमीन त्यांना भाडेपट्ट्याने देण्याबाबत अदेशित करण्यात आले होते.

त्यानुषंगाने मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.न.२७५, न.भू.क्र.६५७ अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमीन मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. (पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मंजूर करणेबाबत या कार्यालयाकडून दिनांक २९/१२/१९८९ रोजी जमीन मंजूरीचे आदेश पारीत करणेत आले होते.

तदनंतर या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक २७/४/१९९२ अन्वये तात्पुरते मुल्यांकन रु.१००० नुसार दिनांक १/८/१९८९ पासून वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३१,९९,१४६ इतकी ठरविण्यात येऊन त्याबाबत भाडेपट्टेदार कंपनीस कळविण्यात आले होते. त्यावर भाडेपट्टेदार यांनी सदर आदेशातील वार्षिक भाडेपट्ट्याच्या रकमेस आक्षेप घेऊन तत्कालीन मा.अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये तत्कालीन मा.अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दिनांक २६/६/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून या कार्यालयाचे दिनांक २७/४/१९९२ चे आदेश कायम केले होते.

त्यानंतर भाडेपट्टेदार यांनी सदर आदेशांविरुद्ध तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये सुनावणी अंती तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांनी दिनांक १३/७/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये " भुईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण ठरेल व त्या धोरणानुसार जे भूईभाड्याचे दर लावण्यात येतील ते दर दिनांक १/८/१९८९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टेदारास बंधनकारक राहील व सदर धोरण निश्चित होईपर्यंत भाडेपट्टेदार यांनी जुन्या दरानेच भाडेपट्टा भरणा करतील, तसेच शासनाच्या धोरणानुसार पूर्वीचे भाडेपट्टीचे दर व नविन भाडेपट्टीचे दर यामधील फरकाची रक्कम त्यावरील प्रचलित व्याजासह अर्जदारास एकरकमी शासनास भरणा करावी लागेल" असे

आदेशीत करून या कार्यालयाकडील दिनांक २७/४/१९९२ व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दिनांक ३०/६/१९९२ रोजीचे आदेश रद्दबातल केले. त्यानुषंगाने तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांचे आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे भाडेपट्टेदार यांनी जून्या भाडेपट्टा वार्षिक भाडेपट्टा यांनी जून्या भाडेपट्टा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३३५९० प्रमाणे सन २०१६ पर्यंत भरणा केलेली आहे.

मा.मंत्री (महसूल) यांचेकडील दिनांक १३/७/१९९२ रोजीच्या आदेशात नमूद केल्यानुसार " भाडेपट्टादार यांना भूईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण निश्चित होईल त्यानुसार थकीत भाडेपट्टा व्याजासह भरण करणे बंधनकारक राहील " अशा आशयाचे हमीपत्र भाडेपट्टेदार यांचेकडून दिनांक १३/०१/२००६ रोजी या कार्यालयामार्फत घेण्यात आले आहे. भूईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबतचे नवीन धोरण शासनाने शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये निश्चित केलेले आहे. सदर शासन निर्णयानुसार दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून सुधारीत दरानुसार भाडेपट्टा आकारणी करणेचे आहे.

प्रकरणी या कार्यालयाकडील दिनांक २९/१२/१९८९ रोजीच्या जमीन प्रदान आदेशातील अट क्र.३ नुसार दर १० वर्षांनी भाडेपट्टयाचे दराचे पुनर्विलोकन करणेचे आहे. पहिल्या १० वर्षाचा कालावधी दिनांक ३१/७/१९९९ रोजी तर दुसऱ्या १० वर्षाचा कालावधी दिनांक ३१/७/२००९ रोजी संपुष्टात आलेला आहे. त्यानुसार सन १९९९ ते २००९ मध्ये भाडेपट्टयाचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर येणारी सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम (सन १९९९ ते दिनांक ३१/१२/२०११ या कालावधीतील) व शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ मधील तरतूदीप्रमाणे येणारी या थकीत भाडेपट्टा रक्कम (दिनांक ०१/०१/२०१२ ते सन २०१६ या कालावधीतील) निश्चित करण्यात येऊन सदर थकीत रक्कम भरणा करणेबाबत, तसेच थकीत रकमेबाबत काही आक्षेप असल्यास त्याबाबत म्हणणे मांडण्याकरिता भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना नोटीस देण्यात येऊन दिनांक ०७/०१/२०१७ रोजी सुनावणी लावण्यात आलेली आहे. (प्रत सामील) सुनावणी अंती सदर जमिनीचा भाडेपट्टा निश्चित करण्यात येऊन थकीत भाडेपट्टा रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात येईल. प्रकरणी होणाऱ्या कार्यवाहीबाबत आपणास अलहिदा कळविण्यात येईल असे पत्रात नमूद केले आहे.

याच अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी व्यवस्थापकीय संचालक, जॉली बोर्ड, प्रा.लि. यांना पाठविलेले पत्र पुढीलप्रमाणे आहे.

मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.न.२७५, न.भू.क्र.६५७ अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमीन संदर्भ क्र.१ च्या शासन आदेशान्वये व त्यालगत संदर्भ क्र.२ च्या या कार्यालयाकडील आदेशान्वये आपणास दिनांक १/८/१९८९ पासून ३० वर्षाकरिता भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आलेली आहे.

प्रकरणी या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक २७/४/१९९२ अन्वये तात्पुरते मुल्यांकन रु.१००० नुसार दिनांक १/८/१९८९ पासून वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३१,९९,१४६ इतकी ठरविण्यात येऊन त्याबाबत आपणास कळविण्यात आले होते. त्यावर आपण सदर आदेशातील वार्षिक भाडेपट्टयाच्या रकमेस आक्षेप घेऊन तत्कालीन मा.अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये तत्कालीन मा.अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दिनांक २६/६/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून या कार्यालयाचे दिनांक २७/४/१९९२ चे आदेश कायम केले होते.

त्यानंतर आपण सदर दोन्ही आदेशांविरुद्ध तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये सुनावणी अंती तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांनी पारीत केलेल्या आदेशान्वये भूईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण ठरेल व त्या धोरणानुसार जे भूईभाडयाचे दर लावण्यात येतील ते दर दिनांक १/८/१९८९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टेदारास बंधनकारक राहील व सदर धोरण निश्चित होईपर्यंत भाडेपट्टेदार यांनी जुन्या दरानेच भाडेपट्टा भरणा करतील. तसेच शासनाच्या धोरणानुसार पूर्वीचे भाडेपट्टीचे दर व नविन भाडेपट्टयाचे दर यामधील फरकाची रक्कम त्यावरील प्रचलित व्याजासह अर्जदारानी एकरकमी शासनास भरणा करावी लागेल असे आदेशीत करून या कार्यालयाकडील दिनांक २७/४/१९९२ व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दिनांक ३०/६/१९९२ रोजीचे आदेश रद्दबातल केले. त्यानुषंगाने आपण तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांचे आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे दिनांक १३/७/२००६ रोजीच्या पत्रासोबत हमीपत्र सादर केले होते. त्याप्रमाणे आपण आजही जूना भाडेपट्टा दरानुसार रक्कम रु.३३५९० इतकी वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम भरणा करीत आहात.

या कार्यालयाकडील दिनांक २९/१२/१९८९ रोजीच्या जमीन प्रदान आदेशातील ट क्र.३ नुसार भाडेपट्टयाच्या दरात दर १० वर्षानी भाडेपट्ट्याचे पुनर्विलोकन करणेचे आहे. त्यानुसार पहिल्या १० वर्षाचा कालावधी दिनांक ३१/७/१९९९ रोजी संपुष्टात आलेला असून दुसऱ्या १० वर्षाचा कालावधी दिनांक ३१/७/२००९ रोजी संपुष्टात आलेला आहे :–

(१) सन १९९९ च्या शिघ्रसिद्ध गणकानुसार सन १९९९ चा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.१,५५,६१,८६१ होत असून जुन्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३३,५९० वजा जाता प्रत्यक्षात वसूल करावयाचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.१,५५,२८,२७१ प्रमाणे सन १९९९ ते २००९ (१०) वर्ष या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रु.१५,५२,८२,७१० इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रु.९,६१,१९,९९७ इतकी अशी मिळून एकूण थकीत रक्कम रु.२५,१४,०२,७०७ इतकी होत आहे.

(२) सन २००९ च्या शिघ्रसिद्ध गणकानुसार सन २००९ ची सुधारित वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.७,१६,५१,८२८ होत असून जुन्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३३,५९० वजा जाता प्रत्यक्षात वसुल करावयाच्या वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.७,१६,१८,२३८ प्रमाणे सन २००९ ते डिसेंबर २०११ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रु.१७,३,७७,४०९ इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रु.४,७२,३८,१९६ एवढी अशी मिळून थकीत रक्कम रु.२२,०३,१५,६०५.

प्रकरणी आता शासनाने शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये भाडेपट्टा जमिनीचे नुतनीकरण करताना भुईभाडे किती आकारावे याबाबतचे धोरण निश्चित झालेले आहे. सदर निर्णयानुसार भाडेपट्टयाची गणना करताना दिनांक १/१/२०१२ पासून भाडेपट्टा जमिनीच्या एकूण मूल्यांकनाच्या २५% रकमेच्या निवासी प्रयोजनार्थ २% औद्योगिक प्रयोजनार्थ ४% वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ५% आणि निवासी व वाणिज्यिक या मिश्र प्रयोजनासाठी ५% या दराने भाडेपट्टा आकारणी करणेचे आहे. तत्कालीन मा.मंत्री (महसूल) यांनी दिनांक १३/७/१९९२ च्या आदेशान्वये जेव्हा भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या भूईभाड्याचे धोरण निश्चित होईल त्यानुसार भाडेपट्टेधारकास भाडेपट्टा बंधनकारक राहील असे आदेशीत केले आहे. त्यानुसार सदर धोरण शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये निश्चित झालेले असल्याने दिनांक १/१/२०१२ पासून आजतागायतच्या कालावधीचा सुधारीत भाडेपट्टा आकारणी करणे आवश्यक आहे.

त्यानुसार सन २०१२ च्या शिघ्रसिद्ध गणकानुसार सुधारीत वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.१,९९,७७,१९९ होत असून जून्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.३३,५९० वजा जाता प्रत्यक्षात वसूल करावयाच्या वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु.१,९९,४३,६०९ प्रमाणे सन २०१२ ते २०१६ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रु.९,०९,३६,४४४ इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रु.२,६८,९५,७७० एवढी अशी मिळून एकूण थकीत रक्कम रु.११,७८,३२,२१४ इतकी येते.

सबब भाडेपट्टा पुनर्विलोकन केल्यानंतर येणारी सन १९९९ ते २००९ पर्यंतची सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रु.२५,१४,०२,७०७ व सन २००९ ते डिसेंबर, २०११ पर्यंतची सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रु.२२,०३,१५,६०५ आणि शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ मधील तरतूदीनुसार सन २०१२ ते २०१६ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रु.११,७८,३२,२१४ अशी मिळून एकूण थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रु.५८,९५,५०,५२६ येत आहे. (सोबत गणना तक्ता) तरी सदरची रक्कम तात्काळ या कार्यालयात भरणा करावी.

सदर आकारणी करणेत आलेल्या थकीत भाडेपट्टा रकमेबाबत काही आक्षेप असल्यास या कार्यालयात दिनांक ०७/०१/२०१७ रोजी दुपारी ४.०० वा.सुनावणीसाठी आपण समक्ष अथवा कायदेशीर प्रतिनिधीमार्फत या कार्यालयात न चुकता हजर रहावे. सुनावणीच्या दिवशी आपण आपले लेखी निवेदनही सादर करू शकता.

तरी सदर दिवशी व वेळी आपण अथवा आपले प्रतिनिधी या कार्यालयात उपस्थित न राहिल्यास, आपणास याबाबत काहीही सांगावयाचे नाही, असे गृहित धरुन पुढील कारवाई एकतर्फी करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

२.२७ परिच्छेद क्रमांक ४.२.१३ :

चेंबूर, तालुका कुर्ला, मुंबई येथील पाच एकर व २३ गुंठे जमीन एका व्यक्तीच्या पूर्वजांना " एकसाली भाडेपट्टयावर " कृषी प्रयोजनाकरिता सन १९४९ मध्ये दिली असल्याचे त्याने नमूद केले होते या विषयाबाबतच्या प्रकरणात विभागाने किमान ७५ टक्के अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल केली आहे. वार्षिक भाडेपट्टाही आपण नियमितपणे वसूल करीत आहात हे चांगले आहे या प्रकरणाचा कालावधी सुद्धा तोच आहे यामध्ये १५ कोटी ९१ लाख ८४ हजार वसूल केले आहेत. तथापि यामध्ये महालेखाकारांचे आक्षेप असे आहेत की याला रेग्युलराईज का करण्यात आले आहे ती जागा सरकारजमा करण्यात यावी असे समितीने नमूद केले असता याबाबत " Breach of Lease Conditions " संदर्भात आक्षेप असल्याचे महालेखाकारांनी नमूद केले असता सचिव, वित्त विभाग यांनी असे विदित केले की, त्यांचे म्हणणे असे आहे की, ती जमीन परत ताब्यात घेऊन पुन्हा लिज देण्यात यावी.

अशाप्रकारे बऱ्याच केसेसमध्ये ब्रिचेस होतात आणि सरकार नंतर त्या नियमित करते त्यामुळे पूर्णत: लॅन्डबँक होते असे मत समितीने व्यक्त केले.तसेच महालेखाकारांनी " Immediately after getting possession of the land in February 2010, the lessee entered into a development agreement with M/s Supreme Constructions & Developers in June 2010 without the permission of the Collector. " असा आक्षेप असल्याचे नमूद केले.या अनुषंगाने Because of that they have taken 75%. त्याबद्दलची अनर्जित उत्पन्नाच्या रकमेची माहिती आपल्याला त्यावेळी दिली नाही आता ती माहिती येथे आलेली असल्याचे समितीने नमूद केले असता त्यांचे इन्टेन्शन पूर्वीपासूनच ही लॅन्ड ॲग्रीकल्चर पर्पजसाठी वापरण्याचे नव्हते असे महालेखाकारांचे मत असल्याचे महालेखाकारांनी नमूद केले.

हे खरे आहे कारण ते या ठिकाणी दिसून येते पण या संदर्भात समितीने शासनास एक शिफारस करण्याची आवश्यकता आहे की, अशा प्रकारे शासनाने ज्या जमिनी ज्या प्रयोजनार्थ दिलेल्या आहेत त्यांचा हेतू बदलून ही ७५ टक्के अनर्जित रक्कम वसूल करीत बसायचे, या भानगडी करीत बसण्याची आता आवश्यकता नाही. आता शासनाने त्या जमिनी ताबडतोब शासनजमा करण्याची आवश्यकता आहे. आधीच्या प्रकरणात सुद्धा १८ कोटी रुपये दिलेले आहेत. त्यामुळे या प्रकरणात १८ हजार मिटर्स आणि त्यामध्ये १८ एकर, अशा प्रकारे जमिनी जर १८-१८ कोटीमध्ये चेंज ऑफ यूज करून शर्तभंग केल्यानंतरही लोकांना दिल्या जाणार असतील तर त्या बदल्यात शासनाने स्वत:च अशा जमिनींचा व्यापार करावा. शासनाने ही जमीन ज्या हेतूसाठी दिली आहे, मग ते शासन कोणतेही असो, त्यामध्ये या समितीने शासनास शिफारस करण्याची आवश्यकता आहे की, एखाद्या जमिनीचा हेतू बदल झालेला असेल तर ती जमीन खालसाच करायची आणि त्यामध्ये दुसरा कोणताही पर्याय समोर ठेवायचा नाही. ते लोक कोर्टात गेले तरी त्यांची केस स्टॅन्ड होता कामा नये की, त्यासंबंधी वेगळा कायदा वगैरे आहे. त्या दृष्टीने आपण कायदे करणार आहात काय, असा समितीचा प्रश्न असून विभागाने जर अशा पद्धतीने प्रपोजल दिले तर त्याबद्दल त्यांना विचार करता येईल असे मत समितीने व्यक्त केले असता वापरामध्ये बदल करताना शासनाची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे याबाबतची विवक्षित तरतूद आपल्या एम.एल.आर.सी.मधील कलम ३७ (ए) अन्वये शासनाने सन २०१५ मध्ये प्रथमच अशी सुधारणा केली आहे. यापूर्वी अशा प्रकारच्या वापरात बदल करण्यासंबंधी प्रिमियम आकारण्याची तरतूद आपल्या एम.एल.आर.सी.मध्ये नव्हती. For the first time M.L.R.C. मध्ये अशा प्रकारची तरतूद करण्यात आली. त्यापूर्वी अशा प्रकारची तरतूद नव्हती. म्हणजे पयार्याने याबद्दलची स्पेसिफिक पॉलिसी सुद्धा नव्हती की, कशा प्रकारे वापरामध्ये बदल करण्यात यावा.तसेच यासंदर्भात गाईडलाईन्स नाहीत किंवा अशा प्रकारची पॉलिसी नव्हती. आता समितीने सांगितल्याप्रमाणे कायद्यामध्ये तरतूद आल्यानंतर विभागामार्फत त्यामध्ये आता स्पेसिफिक पॉलिसी करीत आहोत. आता जे प्रस्तावित आहे, ते मी समितीच्या माहितीकरिता सादर करतो की, आधीच्या परिच्छेदात चर्चा झाल्याप्रमाणे आता औद्योगिक वापराच्या ज्या जमिनी आहेत त्यांना जर रहिवाशी किंवा व्यवसायिक क्षेत्रामध्ये वर्गीकरण करावयाचे असेल तर त्यांच्याकरिता प्रिमियम किती दराने आकारण्यात यावा आणि कोणत्या परिस्थितीत त्यासाठी परवानगी द्यावी, हे सर्व सुरू आहे. कारण महालेखाकारांचा मुद्दा असा आहे की, अमूक प्रयोजनासाठी जमीन दिली असेल आणि त्यांना जर त्या प्रयोजनासाठी जमीन वापरावयाची नसेल तर तशी परवानगी न देता ती जमीन परत घ्यावी. याबाबतीत कोणत्या परिस्थितीत त्यांना परवानगी द्यावी किंवा कोणत्या परिस्थितीत अशी जमीन पुन्हा सरकारजमा करावी या सर्व बाबींचे सुस्पष्ट धोरण तयार करून मंत्रिमंडळासमोर आणले जात आहे. आतापर्यंत असे धोरण नव्हते, पण विभाग आता ते करीत असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले असता समितीने असे केले तर फार चांगले होईल त्यामुळे ट्रान्फरन्सी येईल असे मत व्यक्त केले.

पॉलिसी किंवा धोरणाबद्दल जनरल सांगावयाचे आहे की, मुंबईमध्ये दिवसेंदिवस जमिनीच्या किंमती भरमसाठ वाढलेल्या आहेत आणि त्यामुळे जमिनीच्या संदर्भातील जे जुने धोरण होते त्यामध्येही सुधारणा करण्याची गरज आहे. परंतु ज्या प्रमाणात किंमतीमध्ये वाढ झाली आहे त्या प्रमाणात धोरणामध्ये सुधारणा झालेली नाही असे वित्त विभागाला वाटते. या जमिनींच्या किंमती इतक्या मोठ्या प्रमाणात आहेत की, त्यांचे ॲक्चुअली ऑक्शनच करायला हवे. ओपन मार्केटमध्ये त्या जमिनीची किंमत ठरविता आली पाहिजे. त्यामुळे ए.जी.चे जे म्हणणे आहे की, त्या जमिनी सरकारजमा कराव्यात आणि त्यातून ए.जीं.ची अपेक्षा अशी आहे की, शासनाला अशा जमिनींच्या बाबतीत मार्केट व्हल्यूच्या निअरींग किंमत मिळाली पाहिजे. एखाद्या व्यक्तीला जर ३० वर्षासाठी भाडेपट्ट्याने जमीन दिली असेल तर त्याच व्यक्तीला आपण ती जमीन चेंज ऑफ यूजर म्हणून अलाऊ करणे योग्य होणार नाही. अशा प्रकरणांमध्ये जर आपल्याला चेंज ऑफ यूजला मान्यता द्यावयाची असेल तर ती जमीन ओपन मार्केटप्रमाणे अलाऊ केली पाहिजे. परिणामी त्या जमिनीला वाजवी दर मिळाला पाहिजे. समजा तुम्हाला चेंज ऑफ युजर अलाऊ करायचा असेल तर तुम्ही त्याला ओपन मार्केटमध्ये अलाऊ केले पाहिजे व वाजवी दर मिळाला पाहिजे असे मत सचिव, वित्त विभाग यांनी व्यक्त केले.

ही बाब लवकरच मंत्रिमंडळासमोर विचारास्तव येणार आहे. ड्राफ्ट कॅबिनेट नोटला महसूल विभागाने वित्त विभागाचे सविस्तर अभिप्राय घेतलेले आहेत त्याचा परामर्श महसूल विभागाने मंत्रिमंडळ टिपणीमध्ये केलेला असल्याचे महसूल विभागाच्या सचिवांनी नमूद केले.

२.२८ परिच्छेद क्रमांक ४.२.१४

सदरील परिच्छेद पुन्हा मे.जॉली ब्रदर्स यांचाच असून ६६ एकरबाबतचा मुळ विषय असल्याचे समितीने नमूद केले असता आतापर्यंतचे परिच्छेद त्यांच्या सिस्टर कसर्नबाबत होते आता मुळ विषयाबाबतचा परिच्छेद असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

यापैकी विभागाने किती जागा ताब्यात घेतली आहे व किती जागा मे.जॉली ब्रदर्स यांच्याकडे आहे या समितीच्या प्रश्नाला या प्रकरणाची सविस्तर पार्श्वभूमी व अभिप्राय विभागाने समितीसमोर सादर केलेले आहेत. मागील परिच्छेदाच्या चर्चेच्या वेळी पूर्वकल्पना दिली होती की, एकूण ८० एकर जागा होती व ती मे.जॉली ब्रदर्स यांना ९९ वर्षाकरिता औद्योगिक वापरासाठी देण्यात आली होती. १९८४ मध्ये ६६ एकर जागा फक्त मे.जॉली ब्रदर्स यांच्याकडे राहिली. बाकीची जागा त्यांच्या सिस्टर कर्न्सन यांना देण्यात आली. ही ६६ एकर जागा मे. जॉली ब्रदर्स यांच्याकडे राहिली होती त्या जागेमध्ये शासनाने दिनांक २८ जून २०१० रोजी चेंज ऑफ यूज अलाऊ केलेला आहे. त्यावेळी त्यांना ५ टक्के प्रिमीअम चार्ज करण्यात आला. दुसऱ्या एका प्रकरणात मे.विद्याविहार कन्टेनर्स यांच्याकडून अशा करिता वापराकरिता ५० टक्के प्रिमियम घेतला होता पण या केसमध्ये ५ टक्के

का घेतला? अशा प्रकारचा महालेखाकारांचा आक्षेप असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले असता एम.एल.आर.सी. मध्ये अशा प्रकारे ५ टक्के प्रिमियम घेण्याबाबत काही तरतूद नाही विभागाने दुसऱ्या केसमध्ये अधिक प्रिमियम घेतल्याबाबतचा परिच्छेद होता असा खुलासा महालेखाकारांनी केला.

वापरात बदल करताना प्रिमियम आकारण्याची जी विवक्षित तरतूद आहे ती प्रथमत: शासनाने २०१५ मध्ये ३७ ए च्या स्वरूपात केली तत्पूर्वी अशी तरतूद नव्हती तरीसुद्धा शासन अशा प्रकारचे आदेश पारित करून काही प्रिमियम वसूल करीत असे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला असता विभागाने सन २००५ मध्येच ही अनर्जित रक्कम वसूल केली होती अशी माहिती महालेखाकारांनी विभागास दिली.

५ टक्के प्रिमियमबाबतचा निर्णय २०१० साली घेतला आहे त्या अगोदर जास्त प्रिमियमबाबतचा निर्णय शासनाने दुसऱ्या कोणत्या प्रकरणामध्ये घेतला होता का? एका प्रकरणात ५० टक्के अनर्जित उत्पन्न म्हणून वसूल केली असेल तर यांना ५ टक्केबाबत काय अधिकार आहेत अशी विचारणा समितीने केली तसेच या प्रकरणी अनर्जित रकमेचा मुद्दा नाही तर चेंज ऑफ युजबाबत रकमेचा आहे. चेंज ऑफ युज बरोबर तेथे युजरसुद्धा चेंज झालेला आहे. खरे तर चेंज ऑफ युज करण्याचा अधिकार शासनाला नसून तो महानगरपालिकेला आहे. चेंज ऑफ रिझर्व्हेशन करण्याचा अधिकार शासनाला आहे. शासनाने भाडेपट्ट्याच्या जागेचा प्रयोजनाच्या वापरातील बदलाकरिता ५ टक्के अधिमूल्य आकारणी करून परवानगी दिलेली आहे. त्या अगोदर कधीही अशा प्रकारे चेंज ऑफ युजकरिता जागा दिली असेल, तसा त्यात बदल करण्याबाबत शासनाकडे प्रस्ताव आला असेल तर यापेक्षा जास्त रक्कम घेतली होती का? तो निर्णय २०१५ मध्ये झाला असेल तर त्यातील ५ टक्के व ५० टक्के यामध्ये शंका करण्यास वाव आहे, हा ४५ टक्क्यांचा गॅप आहे असे समितीने अवगत केले असता महालेखाकारांचे देखील हेच म्हणणे असून सन २००५ मध्ये एका प्रकरणात शासनाने ५० टक्के अनर्जित उत्पन्न रक्कम प्रदान करण्याचे आदेश दिले होते. This permission is of the year २०१०, what happened in the year २०१५ is not relevant here. असे मत महालेखाकारांनी व्यक्त केले.

सन २०१५ चा मुद्दा वेगळा आहे, ही केस त्यापूर्वीची आहे असे समितीने नमूद केले असता वापरातील बदलाकरिता प्रिमियम आकारण्याची तरतूद एम.एल.आर.सी. मध्ये ३७ ए कलमान्वये शासनाने समाविष्ट केली त्यापूर्वी ती नव्हती सन २०१५ सालापासून ती विवक्षित तरतूद आहे. त्या अनुषंगाने विभाग एक कन्सीस्टंट पॉलीसी तयार करून लवकरच मंत्रिमंडळाची मंजुरी घेत असून त्याच्या पूर्वी अशा प्रकारच्या वापरातील बदलास परवानगी देताना प्रिमियम आकारणी करण्याची विवक्षित तरतूद कायद्यामध्ये नव्हती. प्रकरणपरत्वे शासनाने कलम ४० अन्वये अशा प्रकारचे निर्णय घेतलेले आहेत. मी उल्लेख केलेला आहे की, कलम ४० मध्ये म्हटले आहे की, शासनाकडे कोणतीही जमीन डिस्पोजअप करण्याचे अधिकार आहेत. त्या अनुषंगाने एखाद्या विशेष प्रयोजनाकरिता जागा दिली असेल तर त्यामध्ये बदल करून दुसऱ्या प्रयोजनाकरिता त्याचा वापर अनुज्ञेय करण्याबाबत शासनाचे अधिकार आहेत समितीने सांगितले की, हा प्लॅनिंग ॲथॉरीटीचा अधिकार आहे परंतु बेसिकली प्लॅनिंग ॲथॉरिटी विकासाची परवानगी देते. शासनाने एका विशिष्ट प्रयोजनाकरिता जमीन दिलेली आहे. तो प्रदान करण्याबाबतचे प्रयोजन बदलण्याचा अधिकार शासनाला आहे. एखादी जागा रहिवासी प्रयोजनाकरिता दिली होती तर शासनाचा आग्रह असतो की, ती जागा रहिवासी प्रयोजनाकरिताच वापरावी पण त्याचा व्यावसायिक किंवा अन्य वापर करावयाचा असेल तर शासनाची पूर्व अनुमती आवश्यक आहे. कारण शासनाने विशिष्ट प्रयोजनाकरिताच ही जागा दिली होती. त्या अनुषंगाने शासनाची परवानगी लागते. जेव्हा शासन अशा प्रकारची परवानगी देते तेव्हा अटी व शर्ती घालण्याकरिता कलम ४० प्रमाणे शासनाला अधिकार आहेत. यामध्ये पैसे वसूल करण्याचीही अट टाकली जाते व त्या अनुषंगाने लोक पैसे भरतात. आतापर्यंत प्रकरणपरत्वे अशा प्रकारची कार्यवाही झालेली आहे. महालेखाकारांनी असा मुद्दा मांडलेला आहे की, सन २००५ साली अशा प्रकारचा व्यवहार अनुज्ञेय करताना शासनाने ५० टक्के रक्कम आकारली होती ही बाब खरी आहे. या प्रकरणामध्ये सन २०१० साली शासनाने परवानगी देताना ५ टक्के प्रिमियम आकारला होता हे देखील रेकॉर्डवर असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

शासनाने कलम ४० अन्वये आदेश मंजूर केला आहे का, कोणत्या नियमाखाली ५ टक्के प्रिमियम आकारण्याचा आदेश मंजूर केला? कलम ४० बाबतचे अधिकार फक्त मंत्री महोदयांना आहेत असे समितीने नमूद केले असता शासनाचे जमीन दान करण्याचे शासनाचे अधिकार कलम ४० मध्ये दिलेले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला तसेच एका विशिष्ट प्रयोजनाकरिता पूर्वी जागा दिली होती आता त्याचा चेंज ऑफ युज बदलला आहे. त्यामध्ये अट टाकली होती की, तुम्ही अमुक प्रयोजनासाठी या जागेचा वापर कराल आता ती अट आपण रिलॅक्स करीत आहोत. आता त्यांना सांगितले जाईल की, अमुक कारणासाठी तुम्ही जागेचा वापर करू शकाल या अटीमध्ये बदल करण्याचे अधिकार कलम ४० प्रमाणे शासनाला आहेत. शासनाने हा प्रिमियम भरताना ५ टक्केची अट टाकली होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००५ मध्ये विभागाने ५० टक्के प्रिमियमबाबत ऑर्डर काढली आहे आता त्याला वाचविण्यासाठी तुम्ही ५ टक्के रक्कम घेत आहात असे मत समितीने व्यक्त केले.तसेच यामुळे उलट संशय वाढत आहे सारख्याच परिस्थितीमध्ये शासनाचे अधिकार असले तरी तो शासनाकडे सर्वसामान्यांकडून येणारा तो महसूल आहे. आपण त्याबाबत काही ना काही तरी जस्टीफिकेशन द्यायला पाहिजे. हातामध्ये अधिकार आहेत म्हणून मी काहीही करेन असे आपल्या घटनेप्रमाणे अभिप्रेत नाही. विभागास अधिकार आहेत त्याबाबत वादच नाही पण अधिकाराचा योग्य वापर झाला

पाहिजे. गैरवापर होत असेल तर योग्य नाही. त्याच परिस्थितीत सन २००५ मध्ये ५० टक्के प्रिमियम घेतला असेल व सन २०१० मध्ये ५ टक्के प्रिमियम घेत असू तर त्याचे जस्टीफिकेशन दिले पाहिजे याबाबत विभागाची जबाबदारी आहे की नाही अशी विचारणाही समितीने केली. तसेच ५० टक्केचा रेफरन्स असताना ५ टक्के घ्या असा प्रस्ताव तयार करून मंत्री महोदयांपर्यत कोणत्या अधिकाऱ्यामार्फत पोहचविण्यात आला. जिल्हाधिकारी, सचिव किंवा मंत्री महोदय यापैकी कोणी ५ टक्के रक्कम घ्यावी असे प्रस्तावित केले होते. याबाबत समितीने विचारणा केली असता दिनांक २८ जून २०१० चे शासनाचे आदेश असून ते शासनाने ज्ञापनाच्या स्वरूपात प्रसिद्ध केले आहेत. ते अर्धशासकीय स्वरुपाचे आदेश नाहीत किंवा अर्धन्यायीक प्रकरणात अशा प्रकारचे आदेश पारित केल्याची बाब नाही. याबाबत शासनाने एक ज्ञापन इश्यु केलेले आहे. विहीत कार्यपद्धतीनुसार संबंधित कक्षापासून उप सचिव, सचिव व मंत्री महोदयांपर्यत ती फाईल मुव्ह होऊन हे आदेश पारित झालेले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

५ टक्के प्रिमियमबाबतचा मुळ प्रस्ताव कोणी तयार केला होता अशी पृच्छा समितीने केली असता मंत्रालयाला लागलेल्या आगीमध्ये २०१० च्या तयार केलेल्या नस्तीची नोटींग जळालेली आहे. त्यामुळे त्यावेळी त्या फाईलचा प्रवास कसा झाला हे आता कळणार नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

आपण ज्ञापन काढले पण त्याची अर्धन्यायीक सुनावणी घेतलेली नाही. आता ५० टक्केबाबत सन २००५ ची ऑर्डर आहे. सन २०१० मध्ये शासन स्तरावर शासननिर्णय काढलेला आहे. कोणताही आधार नसताना विभागाने त्या रकमेला ५ टक्के केले. ५० टक्केला अनर्जित रकमेचा आधार आहे याबाबत चेंज ऑफ युजचे स्वरूप बदलून ५ टक्के प्रिमियम रूपाने करून घेतलेले आहे. यामध्ये प्रथमदर्शनी दिसते की, कोठेतरी चूक झालेली आहे. तसेच हे केवळ प्रथमदर्शनी दिसत नसून बोनाफाईड इंटरेस्टने केलेले दिसत नसल्याचे समितीने नमूद केले.सन २०१० मध्ये ही घटना घडलेली आहे. विभागाने सन २०१५ मध्ये काही मार्गदर्शक तत्त्वे तयार केलेली आहेत. सन २०१० ते २०१५ च्या दरम्यान अशा प्रकारची काही प्रकरणे झालेली आहेत का? त्याबाबत कोणते निर्णय घेतले गेले अशी विचारणाही समितीने केली असता या दरम्यानच्या काळामध्ये प्रकरणपरत्त्वे अशा प्रकारे वापरातील बदलाची परवानगी प्रिमियम आकारून शासनाकडून देण्यात आलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच या प्रकरणी शासनाने ५ टक्केप्रमाणे प्रिमियम आकारलेला आहे. अजून अशी काही उदाहरणे आहेत की, काही प्रकरणात ३ टक्के प्रिमियम आकारूनसुद्धा वापरातील बदलाची परवानगी देण्यात आलेली आहे. अशा अनेक केसेस आपल्यासमोर आहेत की, ज्या प्रकरणामध्ये शासनाने वापरातील बदलाची परवानगी दिलेली आहे. काही प्रकरणात ३ टक्के व काही प्रकरणात ५ टक्के असा प्रिमियम आकारलेला असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

याअनुषंगाने समितीने असे असेल तर अनर्जित रकमेची गरज काय अशी विचारणा केली असता अनर्जित रक्कम दोन प्रकारची असते एक हस्तांतरणाची असते. आपण अ व्यक्तीकडून ब व्यक्तीकडे हस्तांतरण केले असेल तर त्या व्यवहारामध्ये अ व्यक्तीला जो फायदा झाला असेल त्यातील एक हिस्सा शासनाला मिळाला पाहिजे असा एक भाग आहे. वापरात बदल केल्यामुळे व्यक्तीला फायदा होणार आहे. कारण जागेच्या औद्योगीक वापरातून कमी फायदा होतो, रहिवासी वापर केला तर अधिक फायदा होऊ शकेल. यातूनही शासनाला काही हिस्सा मिळाला पाहिजे या आशयातून त्यांना अनर्जित रक्कम हा शब्द वापरलेला आहे. अधिमुल्य हा शब्द अलिकडेच म्हणजे ३७ ए कलम घातले तेव्हा आलेला असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

अनर्जित रकमेबाबत सचिव महोदयांनी सांगितले आहे की, वापरात बदल झाला असेल तर हा एक प्रकार आहे. पूर्व परवानगी न घेता जागेचे हस्तांतरण झाले हा एक प्रकार आहे. सचिवांचे म्हणणे होते की, मंत्रालयीन आगीमध्ये सर्व नोटींग जळाल्या आहेत त्यातील शासनाने दिलेले सविस्तर स्पष्टीकरण व अभिप्राय यामध्ये म्हटले आहे की, तद्नंतर भाडेपट्टेदार कंपनीने सदर जागेच्या वापरात बदल करून जागेचा विकास करणेस परवानगी मिळणेची विनंती केली होती. सदर विनंतीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या दिनांक २८.७.२००४ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास अहवाल सादर करण्यात आला होता. म्हणजे याबाबतचे सर्व कागदपत्रे उपस्थित जिल्हाधिकारी यांच्याकडे असलेल्या फाईल्समध्ये असतील. त्यावर शासनाने ज्ञापन क्रमांक जमीन २६९५/१०६०/प्रक्र ६२७७/ज-३, दिनांक २८.६.२०१० रोजीअन्वये भाडेपट्टेदार यांची विनंती मान्य करून प्रयोजनातील बदलाबाबत, जागेचा विकासकामामार्फत विकास करण्यास, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरण्यास म्हणजे टी.डी.आर. वापरण्यास व जागेचा विकास करणेसाठी वित्तीय संस्थेकडून निधी उभारणेसाठी जमीन तारण ठेवण्याबाबत परवानग्या मंजूर केल्या होत्या. याचा अर्थ असा आहे की, शासनाकडे २०१० पूर्वी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून रिपोर्ट आले होते. मंत्रालयीन आगीमुळे फाईलचे कागद जळाले असतील तरी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे याचे रेकॉर्ड असेल असे समितीने विदित केले. तसेच अनर्जित रकमेबाबत केवळ प्रयोजन बदलले असे नाही.विभागाने दिलेल्या स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापनात पान क्रमांक १०५ वर परिच्छेद क्रमांक ३ मध्ये म्हटले आहे की, प्रस्तुत प्रकरणी मे.जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करण्यात आलेल्या जागेवर प्रत्यक्षात मे.अजमेरा डेव्हलपर्स यांचे साईट कार्यालय आढळून आल्यामुळे सदरच्या जमिनीमध्ये त्रयस्थ व्यक्तीचे हितसंबंध म्हणजे थर्ड पार्टी इंटरेस्ट निर्माण झाल्याचे निष्पन्न झाल्याने, सदर शर्तभंगाबाबत सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दिनांक

३०.११.२०१२ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासन जमा करण्यात आली होती. त्यानंतर ती परत देण्यात आली तो विषय वेगळा आहे. यामध्ये पूर्वपरवानगीशिवाय जमीन दुसऱ्याच्या ताब्यात देण्यात आली हे सिद्ध झाले आहे. जमीन ताब्यात घेतल्यानंतर कोकण विभागाच्या आयुक्तांकडे अपील झाले, सुनावणी झाली पुन्हा जमीन देण्यात आली हा प्रकार वेगळा आहे अर्नजित रक्कम यामध्ये येतेच असेही समितीने विभागास अवगत केले.

समितीचे एवढेच म्हणणे आहे की, मंत्रालयाला लागलेल्या आगीमध्ये रेकॉर्ड जळाले असेल तर जिल्हाधिकारी कार्यालयातील सन २००४ ते २०१० पर्यंतच्या टिपण्या असतील. त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत शासनाकडे प्रस्ताव आलेला आहे. दुसरी बाब अशी आहे की, यामध्ये थर्ड पार्टी इंटरेस्ट निर्माण झालेला आहे. सचिव सांगतात की, यामध्ये केवळ प्रयोजन बदलण्याचा विषय होता पण डेव्हलपर्सचे ऑफीस तेथे आढळले आहे त्याने ती जागा ताब्यात घेतली होती असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांच्याकडून सन २००४ साली विभागाकडे अहवाल आला होता. त्याची प्रत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून उपलब्ध होऊ शकेल तसेच त्याची प्रत महसूल विभागाकडेही आहे. शासनाने सन २०१० मध्ये पारित केलेल्या आदेशाची प्रतही सद्यस्थितीत उपलब्ध आहे. परंतु मंत्रालयात ज्या नस्तीवर या प्रकरणाची हाताळणी झाली होती, यामध्ये जी ऑफीस नोटींग साईड होती ती नस्ती जळाली असल्यामुळे या नस्तीचा मंत्रालयीन स्तरावर प्रवास कसा होता ते आता कळणे शक्य नसल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

५ टक्के प्रिमियम रक्कम घ्यावी हे कोणी सुचविले आहे हे समितीला कळाले पाहिजे असे समितीने विचारले असता यांच्या प्रस्तावात ५ टक्के प्रिमियम कळविलेला नव्हता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कोणतेही मंत्री महोदय ५ टक्के प्रिमियम घ्यावा असे स्वत:च्या पेनने लिहून देणार नाहीत ही बाब खालून लिहून आली असेल असे समितीने विदित केले असता विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, जिल्हाधिकारी यांचा अहवाल आता उपलब्ध असून त्या अहवालातील रिलीव्हंट पोरशन मी समितीस वाचून दाखवितो. शासन ज्ञापन दिनांक ११.५.१९७० मध्ये ३३ वर्षांनी भाडेपट्टा सुधारण्याची अट आहे. परंतु कशा सुधारणा कराव्यात याबाबत खुलासा केलेला नाही. शिवाय भाडेपट्टा सुधारण्याबाबत शासनाकडून मार्गदर्शक आदेशदेखील नाहीत. दिनांक ५.१०.१९९९ च्या निर्णयामध्ये ज्या भाडेपट्टा प्रकरणामध्ये भाडेपट्टयाची मुदत संपलेली आहे त्यामध्ये मुदतवाढ देऊन दिनांक १.१.१९९९ पासून पुढे ३० वर्षांची मुदतवाढ देण्याची व त्यामध्ये १० वर्षांनी १० टक्के भाडेपट्टयाने वाढ करण्याची तरतूद आहे. मूळ सुधारीत भाडेपट्टा दिनांक १.१.१९९९ च्या बाजारमुल्यावर आधारीत म्हणजे निवासी प्रयोजनासाठी १ टक्का, आद्योगिक प्रयोजनासाठी २ टक्के, वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी २.५ टक्के आकारण्याबाबत आहे. हा निर्णय प्रस्तुत प्रकरणामध्ये लागू करता येणार नाही कारण भाडेपट्टा संपुष्टात येण्यास बराच कालावधी शिल्लक आहे. म्हणून त्या रेटने आकारणी केलेली आहे, असे लिहिले आहे. तसेच त्यांनी या केसमध्ये कोठेही रेट नमूद केलेला नाही. वापरातील बदलाकरिता ५ टक्के प्रिमियम घेण्याबाबत किंवा अधिमुल्याबाबत असे कोठेही नमूद केलेले नाही.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की, त्यांचा प्रस्ताव काय होता? यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, प्रस्तावामध्ये असे मुद्दे होते की, (१) प्रयोजनातील बदल (२) जमिनीचा विकास करण्यासाठी वित्तीय संस्थांकडून निधी उभारण्यास परवानगी मिळणे (३) हस्तांतरण विकासकास वापरण्यास परवानगी देणे (४) जमिनीचा विकास, विकासकामार्फत करण्यास परवानगी देणे (५) जमिनीची मोजणी करणे अशा प्रकारचे मुद्दे होते.

पुढच्या प्रकरणामध्ये ७५ टक्के अर्नजित रक्कम वसूल करण्यात आली आहे. त्याच्या अगोदरच्या काळातील प्रकरणात ५० टक्के अर्नजित रक्कम वसूल करण्यात आली आहे. सन २००५ मधील या सारख्या प्रकरणामध्ये ५० टक्के रक्कम घेण्यात आली आहे. त्यामुळे यात अशा प्रकारच्या अडचणी असल्यामुळे अमूक एक अधिमूल्य घेण्यात यावे असे शासनाकडून कळविण्यात आले असेल असे समितीने विभागास अवगत केले तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांच्या प्रस्तावामध्ये नसेल पण मंत्रालय स्तरावर हे झाले असेल असे ही विदित केले असता जिल्हाधिकारी यांच्या प्रस्तावामध्ये वापरात बदल करण्यासाठी किती अधिमूल्य आकारावे याचा उल्लेख दिसत नाही आणि शासन स्तरावरच्या आदेशामध्ये स्पष्ट उल्लेख आहे की, ही जमीन रहिवासी झोनसाठी आरक्षित आहे. अशा जमिनीचा वापर निवासी प्रयोजनाऐवजी औद्योगिक वाणिज्यिक प्रयोजनसाठी केल्यास त्यासाठी वापरात बदल म्हणून जमिनीच्या प्रचलित किंमतीच्या ५ टक्के इतके अधिमूल्य आकारून परवानगी देण्यास शासनाची मान्यता खालील अटी व शर्तींच्या अधीन राहून देण्यात येत आहे. अशा प्रकारचा आदेश आहे. हा आदेश कोणत्या स्तरावर घेण्यात आला हे विभागाकडे नोटींग साईड नसल्यामुळे सांगणे शक्य नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

सन २०१२ मध्ये विभागाने जमीन ताब्यात घेण्याचे आदेश दिले त्यानंतर पुन्हा विभागाने सन २०१२ चे आदेश रद्द केले असे समितीने निदर्शनास आणले असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशाविरूद्ध अतिरिक्त आयुक्तांकडे अपील दाखल करण्यात आले. अपर आयुक्त यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश रद्द केला. त्यानंतर रिमांड करण्यात आले. मग तत्कालीन मा.मंत्री, महसूल विभाग यांच्याकडे जिल्हाधिकारी यांनी रिव्हीजन दाखल केले. त्यानंतर मा.मंत्री, महसूल विभाग यांनी जिल्हाधिकारी यांना पुन्हा नव्याने चौकशी करून निर्णय घेण्याचा आदेश सन २०१४ मध्ये दिले. त्यानंतर मग जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित केले व जागा रिझ्यूम केली असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यामुळे शासनाचा २०० कोटी रूपयांचा महसूल बुडाला आहे. शासनाला महसुलातील एक रूपया आणि ५ टक्के व ५० टक्के रक्कम देखील मिळालेली नसल्याचे समितीने सांगितले असता आता ही जमीन दिनांक २५.४.२०१६ शासनाच्या नावावर करण्यात आलेली आहे. एकूण ६६ एकर जागेपैकी ४.१० एकर जागेवर न्यायालयीन वाद असल्यामुळे ती जागा सोडून उर्वरित जमीन शासनाच्या नावावर करण्याबाबत आदेश दिल्यामुळे ती जागा शासनाच्या नावावर लावण्यात आलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सदर जागेवर शासनाचे नाव लावण्यात आले असले तरी देखील ती जागा शासनाच्या पझेशनमध्ये आहे काय? या जमिनीचा कब्जेदार कोण आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता अजून शासनाच्या नावे फिझिकल पझेशन घ्यावयाचे आहे मात्र, रेकॉर्डवर शासनाचे नाव लावण्यात आलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

रेकॉर्डवर बऱ्याच ठिकाणी जिल्हाधिकाऱ्यांची नावे आहेत. त्या जागेवर चार चार माळ्याच्या झोपड्या उभ्या राहिल्या आहेत. हा कायद्याच्या चौकटीतील तांत्रिक विषय झाला. जमीन ताब्यात घेणे हाच डिस्प्यूट होता. तेव्हा आपण जे मूल्य आकारले ते एका मिनिटासाठी बाजूला ठेवावे. जमिनीवर शासनाचे नाव लावावे असे आदेश झाले. तेव्हा चार-साडेचार एकरची जागा सोडून शासनाने ताबडतोब प्रक्रिया करून ती जागा ताब्यात घेतली पाहिजे. तेव्हा उर्वरित जागा आपण ताबडतोब ताब्यात का घेत नाही? तसेच सन २०१२ मध्ये आदेश पारित करण्यात आले. त्यानंतर चार वर्षे नुसतीच गेली. पुन्हा विभागाने सन २०१६ मध्ये आदेश पारित केला आहे शासन जमिनीचा ताबा का घेत नाही अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणात सन २०१२ मध्ये पहिल्यांदा आदेश झाला होता. अपर आयुक्त यांच्याकडे अपील दाखल करण्यात आले होते अपिलामध्ये त्यांनी जिल्हाधिकारी यांचे आदेश रद्द केले व रिमांड करण्यासंबंधीचे आदेश काढले होते. यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांनी तत्कालीन मा.महसूल मंत्री यांच्याकडे रिव्हीजन दाखल केले होते त्यांनी यासंबंधी जिल्हाधिकारी यांनी पुन्हा चौकशी करून नव्याने निर्णय घ्यावा असा आदेश दिला होता. मग जिल्हाधिकारी यांनी सुनावणी घेतली आणि शेवटी दिनांक २५.४.२०१६ रोजी आदेश पारित केला. त्या अनुषंगाने जागेवर शासनाचे नाव लावून घेण्यात आले. मात्र, जिल्हाधिकाऱ्यांच्या या आदेशाविरोधात त्यांनी परत अपर आयुक्तांकडे अपील दाखल केले आणि दिनांक १३.६.२०१६ रोजी अपर आयुक्तांनी जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाला स्थगिती दिलेली आहे त्यामुळे ताबा घेणे शक्य नाही मात्र, जागेवर आपले नाव नोंदविण्यात आलेले आहे असा सविस्तर खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अपर आयुक्त हे शासन आहे काय? आपल्याकडे अपिलीय प्राधिकारी ही पद्धत आहे त्यानुसार त्यांनी अपर आयुक्तांकडे अपील केले आहे. विभागाने दिलेल्या स्पष्टीकरणामध्ये " त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांच्या कार्यालयात सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दिनांक २५.४.२०१६ रोजी पारित केलेल्या अंतिम आदेशान्वये... " असे नमूद करण्यात आले आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले तसेच यापूर्वी देखील सन २०१२ च्या आदेशाला स्थगिती देण्यात आली असल्याचे नमूद केले. तसेच समितीने पुढे असे मत व्यक्त केले की, we feel this is done in connivance. May be this word is bit harsh but we can't help it. You can read that the whole process was evolved just to get a stay from the Appellate Authority. विभागाकडे गरीब-श्रीमंतांसांठी तसेच सरकारसाठी फोरम हा असलाच पाहिजे त्याचा गैरवापर मात्र करता कामा नये असेही समितीने नमूद केले.आणि दिनांक २५ एप्रिल २०१६ रोजी जिल्हाधिकारी यांचा आदेश पारित झाला आहे त्यांनी अपर आयुक्तांकडे अपील कधी दाखल केले आहे याबाबत विचारणा केली असता अपर आयुक्तांनी दिनांक १३.६.२०१६ रोजी जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाला स्थगिती दिलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

म्हणजे जवळ जवळ दीड महिन्यांचा कालावधी मधल्या काळात गेलेला आहे तेव्हा या दीड महिन्यांच्या काळात विभागाने सर्व प्रोसिजर पूर्ण करायला पाहिजे होती असे नमूद केले असता अपील करण्यासाठी ९० दिवसांचा कालावधी असतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाने सन २०१२ मध्ये आदेश पारित केला त्यानंतर चार वर्षे अपिलात निघाली. त्यानंतर पुन्हा जिल्हाधिकारी यांनी मा.महसूल मंत्री यांच्या आदेशानुसार फेरतपासणी केली आणि सन २०१६ मध्ये आदेश पारित केला. अशा प्रकारे ५ टक्के व ५० टक्के अनर्जित रक्कम दिलेली नाही. थर्ड पार्टी इंटरेस्ट देण्याचा निर्णय झालेला असताना आता हे प्रकरण हायकोर्टात गेलेले आहे. त्यांनी ४.१० एकर जागा सोडूनच आदेश पारित केला आहे. स्टे ऑर्डर दिल्यानंतर ती एक महिन्याच्या आत निकाली काढण्यात यावी असे ठरले होते. आपण फक्त वेळ काढण्याचे काम करीत आहात. त्यामुळे शासनाचे पैसे काही जमा होणार नाही. शेवटी ते शासनाकडे पैसे भरणार नाही असा सर्व प्रकार समितीला दिसत आहे तेव्हा या विषयावर विभागाने गंभीरतेने कारवाई केली पाहिजे अशी समितीची अपेक्षा असल्याचे समितीने विदित केले असता सध्या हे प्रकरण अपर आयुक्त स्तरावर आहे. सदर प्रकरण सत्वर निकाली काढण्याकरिता सूचित करण्यात येईल जेणे करून त्या स्तरावर विलंब होणार नाही असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

अपिलाच्या नावाखाली वर्षोनुवर्षे प्रकरण प्रलंबित राहणार असेल तर ते चुकीचे असल्याचे समितीने नमूद केले असता आता १ वर्षाचा कालावधी आपण अधिनियमातच नमूद केलेला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

दिनांक १३.६.२०१६ रोजी अपर आयुक्तांनी स्थगिती दिलेली आहे. आपण एक वर्षाचा कालावधी दिला असला तरी दररोज सुनावणी घेऊन निर्णय घेण्यास कोणतीही हरकत नसावी.तसेच सन २००७ ते २०१४ पर्यंतची सर्व कार्यवाही ही अगोदरच पूर्ण केलेली आहे. सन २०१६ मध्ये पुन्हा जिल्हाधिकारी कार्यालयात सुनावणी झाली. आता पुन्हा तोच परिपाठ सुरू आहे ही दुसरी राऊंड आहे. यासंबंधात मा.मंत्र्यांपर्यंत सुनावणी झालेली आहे. जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर यांनी मा.मंत्री (महसूल) यांच्या न्यायालयात पुनरिक्षण अर्ज दाखल केला होता. सदर पुनरिक्षण अर्जावर मा.मंत्री (महसूल) यांनी दिनांक २८.८.२०१४ रोजी आदेश पारित करून, पुनरिक्षण अर्ज अंशतः मान्य करून प्रकरण पुन्हा नव्याने चौकशी करण्याकामी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे परत पाठविले आहे. आता पुन्हा हाच एक्सर्साइझ् सुरू असल्याचे समितीने अवगत केले असता विभागाकडून त्यांना लवकरात लवकर या प्रकरणाचा निपटारा करण्यासाठी सूचित करतो असा खुलासा विभागी सचिवांनी केला.

त्यांनी चौकशी केली फेरतपासणी केली.सन २०१६ मध्ये आदेश पारित केला आहे. आता पुढे पण अपील वगैरे तीच प्रोसिजर सुरू आहे. शेवटी क्वासी ज्युडिशिअरी बॉडीसाठी देखील काही तरी नियम असतील कोर्टासाठी देखील नियम असतात. एका न्यायाधीशासमोर सुनावणी झाली असेल आणि नंतर त्याच्या न्यायाधीशांसमोर अपील दाखल होत असेल तर ते दाखल करून घेता येत नाही. असे होत असेल तर संबंधिताला कोर्टाच्या बेंचकडे जावे लागते किंवा आपला अर्ज अन्य वेगळ्या कार्यपद्धतीने सादर करावा लागतो हे तर सेम प्रकरण आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मा.मंत्री (महसूल) यांनी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे नव्याने चौकशीसाठी ही केसरेफर केली. मा.मंत्री महोदयांनी, जिल्हाधिकारी यांच्याकडे हे प्रकरण पुन्हा पाठविले त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी पुन्हा सुनावणी घेऊन नवीन आदेश पारित केला. हा नवीन आदेश होता. त्यामुळे कायद्यातील तरतुदीनुसार संबंधितांना अपील करता येत होते. त्यामुळे त्यांनी अपर आयुक्तांकडे आपले अपील दाखल केले आहे. समितीने अपील लवकर निकाली काढावे अशा प्रकारची सूचना केली आहे. त्या अनुषंगाने सदर अपीलाची सुनावणी दररोज घेऊन लवकर निर्णय घ्यावा असे अपर आयुक्तांना सूचित करण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या प्रकरणामुळे शासनाचे रूपये २००.०० कोटी इतक्या महसुलाचे नुकसान झालेले आहे. अनर्जित रकमेला वाचविण्यासाठी चुकीची ऑर्डर झाली आहे असे समितीला प्रथमदर्शनी दिसत आहे त्यावेळी डिस्क्रीशनरी ऑर्डर काढता आली नसती पण त्यांनी त्यास वेगळे स्वरूप दिले आहे. अधिकार सर्व दिले आहेत असे समितीने नमूद केले.

प्रत्येक फाईलवर निर्णय घेतला जातो त्यामध्ये मार्केटचा जो दर असतो तो फाईलवर कुठेही समोर येत नाही. ज्या दरावर आपण जागा लिजवर देतो तो रेकॉर्डवर येतो. युझर चेंजसाठी, रेग्युलराइझेशनसाठी फी घेतो, प्रीमियम घेतो तो सुद्धा रेकॉर्डवर येतो. म्हणजे आपण किती रक्कम घ्यायची हे रेकॉर्डवर येते. पण मार्केट दर किती आहे हे रेकॉर्डवर येत नाही. निर्णय काहीही असला तरी तो पारदर्शकतेच्या दृष्टीने रेकॉर्डवर येणे आवश्यक आहे असे मत महालेखाकारांनी व्यक्त केले.

आपल्याकडे झोनवाईज रेडीरेकनरचा दर असतो तो काही ठिकाणी मार्केट व्हॅल्यूपेक्षा जास्त आहे. विशेषतः वांद्रे, जुहू, नेपियन्सी रोड वगैरे ठिकाणी जास्त आहे. याचा कुठे तरी विचार झाला आहे किंवा नाही हे समितीला माहीत नाही. वांद्रे(पश्चिम), दक्षिण मुंबई येथे मार्केट व्हॅल्यू पेक्षा रेडीरेकरनचा दर जास्त आहे. ही बाब दिल्ली आणि मुंबईत जास्त प्रमाणात आहे. अन्य ठिकाणी कुठे असेल असे वाटत नाही काही ठिकाणी आपले रेडिरेकनर हे बाजार भावापेक्षा जास्त असल्याचे समितीने नमूद केले तसेच आता मंदी आहे म्हणून मार्केट रेट कमी आहे. सचिवांनी या साक्षीमध्ये ज्या सूचना केल्या आहेत मग त्या भाडेपट्टयासंबंधी किंवा अनर्जित रकमेसंबंधी असो यासंबंधातील एक सुस्पष्ट धोरण, चेंज ऑफ युझ आणि हँडलिंग व टेकिंग ओव्हरच्यासंबंधी धोरण आखले पाहिजे. हे धोरण रकमेच्या निवाडयासह, निकषासह आखण्याची आवश्यकता आहे. समितीला एका जुन्या एका प्रकरणात महालेखाकारांच्या अहवालामुळे चर्चा करायला मिळालेली आहे. यातून ३ टक्के, ५ टक्के, ७५ टक्के अनर्जित रकमेसंबंधीचा फरक समोर आलेला आहे. तेव्हा यासंबंधी शासनाने मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली समिती घटित करून अशी सर्व प्रकरणे तपासण्याची आवश्यकता आहे. महालेखाकार यांनी समितीला सर्व बाबी लक्षात आणून दिलेल्या आहेत. हा फरक कशासाठी करण्यात आलेला आहे. यामध्ये वेगळा इंटरेस्ट असेल तर शासनाने योग्य तो निर्णय घ्यावा कारण हा राज्याच्या महसुलाचा प्रश्न आहे.अशा प्रकारची शिफारस समितीने केली पाहिजे असे मत समिती सदस्यांनी व्यक्त केले.

समितीने अधिक माहिती जाणून घेण्याच्या दृष्टीने परिच्छेद क्र.४.२.१२ संदर्भात पुन्हा दिनांक २५ जानेवारी,२०१७ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांनी तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली. साक्षीच्या वेळी समितीने परिच्छेद क्रमांक ४.२.१२ कांजूर,मुंबई येथील ३९,६९०.८५ चौ.मी. जमीन माहे मे १९८५ मध्ये R&FD विभागाने मे.जॉली बोर्डस् लिमिटेडला औद्योगिक उद्देशासाठी ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यास मंजुरी दिली. या संदर्भात माहिती विचारली तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिनांक २५ नोव्हेंबर २०१६ रोजी पत्र पाठविले होते. त्यामध्ये मे.जॉली बोर्डस् यांना भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्टयाबाबत ५८,९५,५०,५२६ रुपये इतक्या रकमेची मागणी करण्यात आलेली आहे. मागील साक्षीच्या वेळी विभागाने सांगितले होते की, सदरहू रकमेची वसुली करण्यात येईल. या प्रकरणी दिनांक ७ जानेवारी २०१७ रोजी दुपारी ४.०० वाजता सुनावणी आयोजित करण्यात आली होती. सदरहू सुनावणीनंतर विभागाकडून काय कार्यवाही करण्यात आली आहे याबाबत विचारणा

केली असता दिनांक ७ जानेवारी २०१७ रोजी संबंधित व्यक्ती हे त्यांच्या वकिलांसह सुनावणीसाठी उपस्थित झाले होते. परंतु त्यांनी त्यांचे लेखी म्हणणे सादर करण्यासाठी मुदत मागितलेली आहे. त्यामुळे दिनांक ७ जानेवारी रोजीची सुनावणी पुढे ढकलून त्यांना आपले म्हणणे मांडण्यासाठी दिनांक ४ मार्च २०१७ रोजीची अंतिम संधी दिलेली आहे. दिनांक १२/१२/२०१२ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये तरतूद आहे की, कोणताही भाडेपट्टा असेल किंवा अनर्जित रक्कम असेल तर कोणत्या प्रकारे कॅल्क्युलेशन केले याबाबत त्यांचे म्हणणे मांडण्यासाठी संधी दिली जाते त्यानुसार भाडेपट्टेधारकास संधी दिली होती. त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर अंतिम आदेश निर्गमित करून उक्त रकमेची वसुली करण्यात येईल असे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी समितीस अवगत केले.

चार-पाच दिवसापूर्वी टाईम्स ऑफ इंडियामध्ये एक बातमी छापून आली होती. त्यामध्ये नमूद करण्यात आले होते की, " High Court raps Collector for ' misplaced zeal ' . " समितीचे म्हणणे आहे की, एका प्रकरणात आपण वसुलीसाठी एवढा मोठा वेळ देता आणि दुसऱ्या प्रकरणात मात्र तातडीने कारवाई करता. या दोन्ही प्रकरणांच्या कारवाईमध्ये विपर्यास झाल्याचे दिसून येते. एका बाजूला १५ कोटी रुपयांच्या अनुषंगाने सदरहू मालमत्ता आपण सील केली आणि दुसऱ्या बाजूला ५८ कोटी रुपयांच्या वसुलीच्या बाबतीत संबंधितांना विलंबाने म्हणजेच दिनांक १६/१२/२०१२ रोजी नोटीस दिली नोटीस देऊन सुद्धा सदरहू भाडेपट्टीच्या रकमेची वसुली का होत नाही अशी विचारणा समितीने केली असता शासन निर्णयानुसार भाडेपट्टेधारकास त्यांचे म्हणणे मांडण्यासाठी वाजवी संधी दिलेली आहे. या प्रकरणी वसुली होईल या बाबतीत विभागाला शंका नाही. दिनांक १२/१२/२०१२ रोजीच्या शासन निर्णयात नमूद करण्यात आले आहे की, जे कॅल्क्युलेशन केले आहे ते समजून सांगावे. भाडेपट्टेधारकाचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर त्यांचे म्हणणे मान्य केले किंवा नाही, याबाबत त्यांना लेखी कळविण्यासाठी अंतिम आदेश निर्गमित करणे अपेक्षित आहे. त्यामुळे त्यांना संधी न देता कार्यवाही करणे योग्य झाले नसते. आपण निदर्शनास आणून दिलेल्या प्रकरणामध्ये माननीय उच्च न्यायालयाने प्रोसीजर फॉलो केली नाही म्हणून ताशेरे ओढलेले आहेत. परंतु तसे या प्रकरणात झालेले नसल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी स्पष्ट केले.

हा विषय सन २०१२ पासून प्रलंबित असल्याचे समितीने नमूद केले असता भाडेपट्टेधारकास माहे नोव्हेंबर, २०१६ मध्ये ५८ कोटी रुपये इतक्या रकमेसंदर्भात पहिल्यांदा नोटीस दिलेली आहे. अगोदर ही कंपनी ३३,५९० इतके भाडे भरत होती. कालांतराने त्यांचे भाडे तीन तुकड्यांमध्ये रिव्हाईज केले आहे. त्यानुसार सन १९८९ ते १९९९, १९९९ ते २००९, २००९ ते २०११ आणि त्यानंतर दिनांक १२/१२/२०१२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार आजपर्यंत भाडे आकारण्यात आलेले आहे. या रकमेवर व्याज आकारुन सदरहू कंपनीला पहिल्यांदा ही नोटीस दिनांक २३ नोव्हेंबर २०१६ रोजी दिलेली आहे. दिनांक २३ नोव्हेंबर २०१६ नंतर पहिली सुनावणी दिनांक ७ जानेवारी २०१७ रोजी ठेवण्यात आली होती. परंतु भाडेपट्टेधारकाने लेखी म्हणणे सादर करण्यासाठी मुदत मागितल्यामुळे पुढील सुनावणी दिनांक ४ मार्च २०१७ रोजी ठेवण्यात आलेली आहे. यासंदर्भातील शासन निर्णयामध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, " भुईभाड्याची रक्कम निश्चित करताना त्याची मागणी भाडेपट्टाधारकाकडे करण्यापूर्वी या संदर्भात माननीय उच्च न्यायालयाचे निर्देश विचारात घेऊन भुईभाड्याच्या रकमेची परिगणना करण्यासाठी बाजारमूल्य कसे विचारात घेण्यात आले व या बाजारमूल्याच्या आधारे भुईभाड्याची रक्कम कशी निश्चित करण्यात आली याची माहिती संबंधित भाडेपट्टेधारकास लेखी स्वरुपात कळविण्यात यावी. बाजारमूल्य व भुईभाड्याच्या रकमेबाबत भाडेपट्टेधारकाचे काही आक्षेप असल्यास सदर आक्षेप लेखी स्वरुपात माहिती प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून १५ दिवसांत नोंदविण्याबाबत भाडेपट्टाधारकास सूचित करण्यात यावे. भाडेपट्टेधारकाचे आक्षेप प्राप्त झाल्यानंतर असे आक्षेप निर्णित करण्यापूर्वी भाडेपट्टाधारकास सुनावणीची रास्त व वाजवी संधी देण्यात यावी. सुनावणीअंती भाडेपट्टाधारकाचे आक्षेप कोणत्या कारणास्तव स्वीकारण्यात अथवा यथास्थिती, नाकारण्यात येत आहेत याची सविस्तर कारणे नमूद करून जिल्हाधिकाऱ्यांनी स्वयंस्पष्ट आदेश शासन पूर्वमान्यतेने पारित करावेत. तसे आदेश पारित केल्याअंती निश्चित होणारी भुईभाड्याची रक्कम वसूल करण्यासाठी विहित पद्धतीचा अवलंब करण्यात यावा. " महोदय, उक्त तरतुदीतून आता " शासन पूर्वमान्यतेने " हा शब्द वगळण्यात आलेला आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

पहिल्यांदा सुनावणीची तारीख ७ जानेवारी दिली होती. परंतु नंतर लगतच्या कालावधीत दुसऱ्या सुनावणीची तारीख न देता, दोन महिन्यानंतर दुसऱ्या सुनावणीची तारीख दिली आहे. आपण वसुलीबाबत २३ नोव्हेंबर रोजी पथम पत्र दिले होते. समितीची अपेक्षा आहे की, संबंधित भाडेपट्टाधारकास आता अजून कालावधी न देता त्यांना ४ मार्च ही शेवटची संधी द्यावी असे समितीने नमूद केले असता त्यांना दिनांक ४ मार्च २०१७ रोजी शेवटची संधी दिली असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

२.२९ परिच्छेद क्र.४.२.१४

शासनाने माहे मे १९७० मध्ये मे. जॉली ब्रदर्स प्रा.लि. यांना ८० एकर जमीन जी सन १९५७ पासून त्यांच्या ताब्यात होती ती जमीन औद्योगिक कामांसाठी भाडेपट्टयाने वर्ष १९७० पासून ९९ वर्षाच्या कालावधीकरिता देण्यासाठी ठराव संमत केला. या परिच्छेदांतर्गत एका विवादित कोर्ट प्रकरणी जागा सोडवून ती शासनाच्या नावे केली आहे. परंतु अद्यापपर्यंत अपर आयुक्तांच्या आदेशाअभावी पजेशन देण्यात आलेले नाही या बाबतीत विभागाचे काय म्हणणे आहे अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणी अपर आयुक्तांनी दिनांक १६/१२/२०१६ रोजी अंतिम आदेश पारित

केलेले आहेत. एकूण जागेपैकी विवादित असलेल्या ४ एकर जमिनीची हद्द अद्यापपर्यंत निश्चित झालेली नाही. ४ एकर जागेच्या हद्द निश्चितीसंदर्भातील कार्यवाही करण्यात येत आहे. सध्या ही जागा महाराष्ट्र शासनाची झालेली आहे. या प्रकरणामध्ये दोन खाजगी पार्टी आहेत त्यामुळे या प्रकरणामध्ये इंटरव्हेंशन ॲप्लीकेशन दाखल करीत आहोत की, ही जागा शासनाची असल्यामुळे या प्रकरणात शासनाला पार्टी करावे या अनुषंगाने पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

यामध्ये विवादित जागा ४ एकर आहे. ही जागा वगळता उर्वरित सर्व जागा पजेशनमध्ये घेणार आहात काय अशी विचारणा समितीने केली असता विभाग हद्द निश्चित करून घेत असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.३० परिच्छेद क्र.४.२.१५

कुर्ला, किरोल, मुंबई येथील १०,२०६ चौ.मी.जमीन मे.सहानी किर्कवुड प्रा.लि.यांना ९० वर्षासाठी औद्योगिक उद्देशाकरिता माहे एप्रिल,१९७४ मध्ये भाडेपट्टयाने दिली होती माहे मार्च १९९९ मध्ये या संस्थेने औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिलेल्या जागेचा वापर बदलण्यासाठी शासनाकडे परवानगी मागितली होती. त्यांनी सांगितले की, शासनाच्या इंडस्ट्रीयल लोकेशन पॉलिसीनुसार आता उक्त जागेवर औद्योगिक वापर अनुज्ञेय नाही. त्यांनी रहिवासी व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ वापर बदलासाठी परवानगी मागितली होती. त्यानंतर २००२ मध्ये त्यांनी अशी तक्रार केली की, त्यांच्याकडे प्रत्यक्षात असलेला एरिया हा प्रॉपर्टी कार्डमध्ये नोंदविलेल्या एरियापेक्षा कमी आहे. प्रॉपर्टी कार्डनुसार त्यांच्याकडे १०,२०६ चौ.मी. जमीन असावयास पाहिजे होती. परंतु प्रत्यक्षात त्यांच्याकडे ८४४३.७९ चौ.मी. जागा आहे. त्यांच्याकडे १७६५.७८ एरिया कमी आहे अशी त्यांनी तक्रार केली. सदरहू संस्थेच्या वापर बदलाला मान्यता देण्याबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनाकडे सादर केला. त्यानंतर उक्त संस्थेने एप्रिल, २००६ मध्ये विनंती केली की, त्यांच्याकडे असलेल्या जमिनीच्या वापरात बदल करण्याची परवानगी द्यावी. या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांच्या स्तरावर दिनांक २७/४/२००६ रोजी आदेश पारित करून वापरात बदल करण्याची परवानगी दिली. अशा प्रकारच्या वापर बदलाची परवानगी देताना त्यांनी २००६ च्या रेडी रेकनरवर ५० टक्के अनर्जित रक्कम वसूल करावी, असे आदेश पारित केले. सदरहू अनर्जित रक्कम ही २,९९,३२,९१७ रुपये होती. ही रक्कम त्यांच्याकडे प्रत्यक्षात ताब्यात असलेल्या ८४४३.७९ चौ.मी. इतक्या जागेवरील होती. ती रक्कम त्यांनी दिनांक २५/१/२००७ रोजी जमा केले. तद्नंतर तत्कालीन माननीय महसूल मंत्र्यांनी रिव्हीजनमध्ये सुमोटो जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश कायम केला असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मंत्री महोदयांना सुमोटो आदेश कायम करण्याचा अधिकार आहे काय, मंत्री महोदयांना जिल्हाधिकाऱ्यांचे आदेश रि-कन्फर्म करण्याची गरज काय आहे, त्यांच्या आदेशाला शिक्कामोर्तब करण्याची गरज का भासली तसेच त्या संस्थेला जागा वाढवून देण्यासाठी हे केले आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता कायद्यातील २५७ मधील तरतुदीमध्ये स्पष्टपणे नमूद आहे की, शासनाला खालच्या कोणत्याही अधिकाऱ्यासमोर जे प्रोसेडींग सुरू असेल किंवा ज्यामध्ये आदेश पारित झाले असतील त्याची लिगॅलिटी आणि त्याची प्रोप्रायटी तपासून घेण्यासाठी त्या प्रकरणाची कागदपत्रे मागवून घेण्याचा अधिकार असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

मंत्री महोदयांना असे अधिकार आहेत हे मान्य आहे परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांकडे हे प्रकरण सुरू आहे हे मंत्री महोदयांना केवळ याच प्रकरणात समजले की, इतरही प्रकरणांत समजले आहे या समितीच्या प्रश्नाला या प्रकरणात सुमोटो कार्यवाही झालेली आहे हे उपलब्ध रेकॉर्डवरुन दिसून येते असा खुलासा विभगीय सचिवांनी केला.

अर्ज किंवा इतरही काहीही कागदपत्रे नसताना सुमोटो प्रकरण मागवून घेऊन त्या प्रकरणी निर्णय करणे हे योग्य आहे काय, तसेच शासन म्हणून एखादा विषय मंत्रिमंडळासमोर नेऊन त्यावर कोणताही निर्णय करण्याचा अधिकार मंत्री महोदयांना आहे. परंतु कोणीही अर्ज न करता, अपील न करता, सुमोटो कार्यवाही करणे कितपत योग्य आहे तसेच दुसरी बाब अशी की, या प्रकरणी १७६२ मीटर जागा कमी भरली ही जागा कमी भरली असेल तर ती नेमकी कुठे गेली अशी पृच्छा समितीने केली असता त्यांनी जी कार्यवाही केली ती कायद्यातील २५७ तरतुदीन्वये केली आहे या तरतुदीनुसार त्यांना असे अधिकार आहेत.तसेच १०,२०६ चौ.मी. क्षेत्राची मूळ लीज होती. परंतु भाडेपट्टेधारकाच्या ताब्यात प्रत्यक्ष ८४४३.७९ चौ.मी. जागा होती अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

याचाच अर्थ तत्कालीन मंत्री महोदयांनी या प्रकरणी सुमोटो आदेश दिले. त्यांनी जागा अतिक्रमणमधून काढून टाकली, अतिक्रमण निर्मूलन करून संबंधितांना जागा हस्तांतरित केली. अर्जदाराचा कोणताही अर्ज वगैरे काहीही नसताना ही कार्यवाही केलेली आहे हे सर्व आश्चर्यजनक असल्याचे समितीला वाटते या प्रकरणी कोणीतरी ॲप्रोच झाल्याचे दिसते असे समितीने मत व्यक्त केले तसेच पार्टी स्वतः म्हणते की तेवढी जागा नाही तरी सुद्धा विभागाने सर्व काही ॲडीशन करून आदेश पारीत करणे योग्य नसल्याचेही समितीने अवगत केले. त्या संस्थेच्या ताब्यात ८४४३ चौ.मी. जागा होती. त्यांनी कोणतीही मागणी केलेली नसताना तत्कालीन मंत्री महोदयांनी सुमोटो प्रकरण मागवून घेऊन जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश कायम करणे आणि त्या संस्थेला बाकीची जागा मोजून देणे, डिमार्केशन करून देणे किंवा रस्ता मोकळा करून देणे, या सर्व बाबी कलम २५७ अन्वये करता येतात काय अशी विचारणा समितीने केली असता कलम २५७ मध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, " राज्य शासनास आणि त्या त्या

विभागातील सहाय्यक जिल्हाधिकारी किंवा उप उपल्हाधिकारी किंवा अधीक्षक, भूमी अभिलेख यांच्या दर्जाहून कमी दर्जाचा नाही अशा कोणत्याही महसूल किंवा भूमापन अधिकाऱ्यास कोणत्याही निर्णयाच्या किंवा आदेशाच्या कायदेशीरपणाबद्दल किंवा औचित्याबद्दल किंवा कोणत्याही दुय्यम महसूल किंवा भूमापन अधिकाऱ्याने चालविलेल्या कार्यवाहीच्या नियमानुसारितेबद्दल स्वतःची खात्री करून घेण्यासाठी अशा अधिकाऱ्याने चालविलेल्या कोणत्याही चौकशीची किंवा कार्यवाहीची कागदपत्रे मागविता येतील व तपासता येतील." या तरतुदीनुसार शासनाला अधिकार आहेत की, कोणत्याही खालच्या प्राधिकाऱ्याने अशा प्रकारचा आदेश काढला असेल तर त्याच्या औचित्याबद्दल आणि कायदेशीरपणाबद्दल ते कागदपत्रे मागवू शकतात आणि स्वतःची खात्री करून घेऊ शकतात या तरतुदीनुसार त्यांना तसे अधिकार होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली

१७०० चौ.मी. जागा आपण वाढवून दिलेली आहे या वाढीव जागेचे पैसे त्यांनी भरले आहेत काय? कारण पूर्वीची मागणी ही त्यांच्या ताब्यात असलेल्या ८४४३ चौ.मी. जागेच्या अनुषंगाने केली असेल त्यांच्या नावावर १०२०६ चौ.मी. जागा होती. विभागाने २००७ मध्ये २ कोटी २० लाख वसूल केलेले आहेत. ही रक्कम नेमकी किती क्षेत्रफळाच्या आधारे वसूल केली होती अशी विचारणा समितीने केली असता महालेखाकार यांचा मुद्दा हाच आहे की, या प्रकरणात ८४४३.७९ चौ.मी. इतक्या जमिनीपुरती अनर्जित रक्कम वसूल केली होती. परंतु त्यांच्याकडे लिजनुसार जे वाढीव क्षेत्र होते, तसेच तत्कालीन महसूल मंत्र्यांनी आदेशित केले होते त्यापोटी, अनर्जित रक्कम वसूल झालेली नाही, असा मुद्दा ए.जी. यांनी उपस्थित केला होता आणि तो योग्य होता. त्याचबरोबर या प्रकरणी वापरात बदलाची परवानगी दिली होती, त्या वापराच्या बदलापोटी अतिरिक्त भुईभाड्याची रक्कम वसूल करावयाची होती. जिल्हाधिकाऱ्यांनी या संदर्भातील कार्यवाही सुरू केली आहे ते या संदर्भातील सविस्तर माहिती देतील असे विभागीय सचिवांनी विदित केले असता जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी असे विदित केले की, या प्रकरणी भाडेपट्टाधारकास भाडेपट्टयाची रक्कम भरण्यासाठी अंतिम नोटीस दिलेली आहे. या नोटीसच्या विरोधात त्यांनी माननीय मंत्री, महसूल यांच्याकडे अपील दाखल केले होते. सदरहू अपिलची पहिली सुनावणी होईपर्यंत या प्रकरणी स्टे दिला होता. या प्रकरणी पहिली सुनावणी तसेच समितीसमोरील साक्ष झाल्यानंतर फोर्सफुल रिकव्हरीचे आदेश पारित करण्यात आले. तहसीलदार यांनी भाडेपट्टाधारकास नोटीस दिली आणि त्यांनी अंडर प्रोटेस्ट म्हणून १ कोटी ४ लाख रुपये जमा केले काल या प्रकरणी माननीय मंत्र्यांकडे सुनावणी झाली त्यांनी हे आदेश आता निर्णयासाठी बंद केलेले आहेत. या प्रकरणी विभागाची एकूण ७ कोटी ५ लाख रुपयांची मागणी असल्याचे जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी विदित केले.

आपण सांगितल्यानुसार भाडेपट्टाधारकाने १ कोटी ४ लाख रुपये जमा केलेले आहेत. उर्वरित ६ कोटी रुपये जमा करणे बाकी आहेत परंतु अतिरिक्त मुख्य सचिवांनी सांगितले की, भाडेपट्टाधारकाने २००७ मध्ये काही रक्कम भरलेली आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता त्यावेळी भाडेपट्टाधारकाने २ कोटी ९९ लाख रुपये जमा केलेले आहेत. ही रक्कम वगळून शासनाचे २ कोटी २० लाख रुपये येणे आहेत आणि उर्वरित ४ कोटी ८४ लाख रुपये भाडेपट्टयाची रक्कम आहे. मागच्या महिन्यात भाडेपट्टाधारकाने १ कोटी रुपये जमा केलेले आहेत. काल मंत्री महोदयांनी या प्रकरणी क्लोज फॉर ऑर्डर पास केलेली आहे अशी माहिती जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केली.

भाडेपट्टाधारकाने मंत्री महोदयांकडे नेमकी काय मागणी केली आहे या समितीच्या प्रश्नाला त्यांनी अनर्जित रक्कम माफ करण्याची मागणी केली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अनर्जित रक्कम माफ करण्याची कायद्यात तरतूद आहे काय याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, भाडेपट्टाधारकाने जागेच्या वापराच्या बदलापोटी मागितलेल्या परवानगीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी २००६ मध्ये अनर्जित रक्कम आदेशित केली होती. त्या आदेशाला भाडेपट्टाधारकाने आव्हान दिले आहे त्यांचा कॅल्क्युलेशनबद्दल आक्षेप आहे. मंत्री महोदयांसमोर काल या प्रकरणी सुनावणी झालेली आहे या प्रकरणी क्लोज फॉर ऑर्डर आहे मंत्री महोदयांच्या आदेशामध्ये या प्रकरणी अंतिम निर्णय घेण्यात येईल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

२.३१ परिच्छेद क्रमांक ४.२.१६

मालवणी गावातील CTS क्र. ५ आणि ८, तालुका बोरीवली,मुंबई येथील ४२ एकर आणि १५ गुंठे जमीन सन १९३६ मध्ये ९९९ वर्षाच्या कालावधीकरिता एका व्यक्तीला भाडेपट्टयावर देण्यात आली या परिच्छेदासंदर्भात समितीने अशी विचारणा केली की, शासन उद्योगासाठी जमीन देते. परंतु ज्यांना जमीन देण्यात येते ते परस्पर दुसऱ्यांना जमीन विकतात. त्या संदर्भात कोणी तक्रार केली किंवा काही झाले तर ते प्रकरण आपल्याकडे येते. कोणी शासनाच्या अटी व शर्तीचे भंग करीत असतील तर त्यांच्या विरोधात शासन काही कारवाई करीत नाही. या परिच्छेदातील सर्व प्रकरणे पाहिली तर त्याचा सारांश तोच आहे असे समितीने नमूद केले असता शासन भूभाडेधारकाला जमीन भाडेतत्त्वावर देते त्यावेळी भूभाडेधारकावर दोन प्रकारचे निर्बंध असतात. पहिले निर्बंध म्हणजे ज्या कारणाकरिता जमीन वापरावयास दिलेली आहे त्यामध्ये बदल करता येत नाही. दुसरे निर्बंध म्हणजे हस्तांतरणावर निर्बंध असतात किंवा हस्तांतरण केल्यावर ठराविक कालावधीमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना नोटीफाय करण्याची तरतूद असते. मुंबई शहराच्या बाबतीत सांगावयाचे झाले तर हस्तांतरणानंतर ठराविक कालावधीत ती बाब जिल्हाधिकाऱ्यांच्या नजरेस आणली पाहिजे अशी तरतूद आहे. उपनगरातील लीजमध्ये पूर्व अनुमती घेण्याची अट होती. अशा अटी व शर्तीचे पालन होते किंवा कसे असे समितीचे म्हणणे आहे. या सर्व गोष्टी पाहण्याची जबाबदारी महसूल विभागाची आहे, हे निर्विवाद आहे. आता महसूल विभाग महाराजस्व अभियान राबवित

आहे. त्यानुसार राज्यभरात सर्वांना निर्देश दिलेले आहेत की, शासनाने ज्या जमिनी प्रदान केलेल्या आहेत त्या ठिकाणी भेटी देऊन अटी व शर्तींचा भंग झालेला आहे किंवा कसे याची अधिकाऱ्यांनी शहानिशा केली पाहिजे. जर अटी व शर्तींचा भंग झाल्याचे आढळून आल्यास संबंधितांवर कारवाई सुरू केली पाहिजे आणि अटी व शर्तींचा भंग झाला असेल तर कोणत्या प्रकारची कारवाई करावी याबाबत शासनाने निर्देश दिलेले आहेत. या प्रकरणांमध्ये विभागाने कोणती कारवाई केलेली आहे हे प्रकरणपरत्वे विशद करण्यात येईल. अर्टी व शर्तींचा भंग केला तर त्या विरोधात विभाग आदेश काढते. त्या आदेशाच्या विरोधात नियमानुसार अपील करणे किंवा रिव्हीजन करण्याची संधी असते. या संदर्भात अनुभव असा आहे की, अशा प्रक्रियेमध्ये खूप वेळ जातो. तेव्हा अशा प्रकारचे कोणतेही प्रकरण महसूल विभागापुढे असेल तर ते प्रकरण जास्तीत जास्त वर्षात निकालात काढले पाहिजे अशाप्रकारची सुधारणा कायद्यामध्ये केलेली आहे. हा बदल महसूल विभागाचे अधिकारी आणि भूमापन विभागाच्या अधिकाऱ्यांकरिता केलेला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

The Government should also take decision within a stipulated time. असे समितीने नमूद केले असता ते अपेक्षितच आहे कारण कायदा केलेला असल्यामुळे त्याचे पालन करावे लागणार आहे. प्रकरण वर्षानुवर्षे चालत असल्यामुळे त्या त्यावेळी परिणामकारक कारवाई होत नाही. यापुढे असे होऊ नये म्हणून महसूल विभागाच्या अधिकाऱ्यांपुढील अशी अपील, रिव्ह्यू किंवा रिव्हीजनची प्रोसिडींग्जबाबत एका वर्षात निर्णय घेण्याचे बंधनकारक करण्यात आलेले आहे. जर एका वर्षात निर्णय घेतला नाही तर संबंधित अधिकारी शिस्तभंगाच्या कारवाईस पात्र राहतील अशी तरतूद कायद्यामध्ये करण्यात आलेली आहे. यापुढे अशा गोष्टी होऊ नयेत याची खबरदारी घेण्यात येत आहे. आता समितीसमोर मागील काळातील प्रकरणे आहेत जो अनुभव आलेला आहे त्यावरुन या प्रक्रियेमध्ये सुधारणा करण्याचा प्रयत्न करीत आहोत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

शासनाच्या ज्या काही जमिनी आहेत त्या अत्यंत महत्त्वाच्या आणि किमती आहेत. या शासकीय जमिनींचे एक पोर्टल तयार करावे. म्हणजे अमूक जिल्ह्यामध्ये शासनाची इतकी जमीन आहे आणि ती जमीन या या अटी व शर्तींच्या अधीन राहून अमूक व्यक्तीला दिलेली आहे त्याची माहिती द्यावी. एखाद्या शिक्षण संस्थेला जागा दिली जाते आणि तेथे व्यापारी संकुल बांधून ती विकण्यात येतात. त्याबाबत कोणी १५-२० वर्षांनंतर तक्रार केल्यानंतर ही बाब लक्षात येते. मग आपण ते लोक इतके वर्षे तेथे व्यवसाय करीत आहेत, त्यांना तेथून कसे काढता येईल असा सार्वजनिक हिताचा निर्णय देण्यात येतो असे समितीने विदित केले असता समितीने जो मुद्दा मांडलेला आहे तशाच प्रकारची कार्यवाही शासनाने केलेली आहे. मुंबईतच नव्हे तर राज्यातील सर्व जिल्ह्यांमध्ये शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनीचा संपूर्ण डेटाबेस तयार करण्यास सांगितलेले आहे. शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनींची नियमितपणे तपासणी केली पाहिजे. तसेच तेथे " ही शासनाची जमीन आहे " असा मोठा फलक लावण्याच्या सूचना दिलेल्या आहेत. या संदर्भात जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी कोणती कारवाई केलेली आहे, याची ते सविस्तर माहिती देतील असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले. याच अनुषंगाने जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी अशी माहिती दिली की, शासनाने ज्यांना जमीन प्रदान केलेली आहे त्याची यादी वेबसाईटवर दिली आहे. तसेच आदेशाची प्रत स्कॅन करून वेबसाईटवर दिली आहे. कोणाला जमीन प्रदान केलेली आहे, त्यासंदर्भात अटी व शर्तींची माहिती दिलेली आहे. तसेच सदर जमीन किती कालावधीकरिता व कोणत्या अटी व शर्तींवर भाडेपट्ट्याने दिलेली आहे याची माहिती ३ × २ च्या लोखंडी बोर्डावर दिलेली असून तो बोर्ड साईटवर दर्शनी भागात लावलेला आहे. मागील सात-आठ महिन्यांमध्ये विभागाने शासनाकडून देण्यात आलेल्या ७० टक्के जमिनींवर असा बोर्ड लावलेला आहे. माहे मार्च २०१७ पर्यंत शासनाने प्रदान केलेल्या सर्व जमिनींवर असे बोर्ड लावलेले दिसतील. आम्ही वेबसाईटवर बोर्ड लावलेला फोटोदेखील टाकलेला आहे.

जर कोणी अटी व शर्तींचा भंग केल्यानंतर त्यास पूर्वलक्षीप्रभावाने मागील तारखेपासून रेग्युलर करून देणार नाही असाही कायदा करावा. आपण सांगितले की, अपील केल्यानंतर त्यासंदर्भात एक वर्षात निर्णय द्यायचा आहे. म्हणजे जो निर्णय तीन वर्षांत होणार होता तो एक वर्षात होणार, परंतु जे आज चालू आहे त्याप्रमाणेच निर्णय होणार आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता कोणताही शर्तभंग असेल तर त्याला नियमानुकूल करावे किंवा कसे, हे प्रकरणाची गुणवत्ता पाहून शासन ठरवित असते. या केसमध्ये नियमानुकूल करता येणार नाही अशाप्रकारची तरतूद कायद्यामध्ये नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शेतजमिनीचा वापर बिगरशेती उद्देशांसाठी करणे म्हणजे बॉम्बे टेनंट ॲण्ड ॲग्रीकल्चरल लॅण्ड ॲक्ट (BTAL) च्या कलम ६३ च्या तरतुदीचे उल्लंघन होते याबाबत विभागाचे काय म्हणणे आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता सन १९३६ मध्ये शासनाने लॉरेन्स मेंडीस यांना मौजे मालवणी, ता.बोरिवली येथील स.नं. २६३ मधील ४२ एकर, १५ गुंठे जमीन ९९९ वर्षांकरिता नवसाध्य करण्याकरिता म्हणजे रिक्लेम करण्याकरिता दिली होती. पहिल्या दहा वर्षांत ५० टक्के क्षेत्र नवसाध्य करावे आणि पुढील दहा वर्षांत ५० टक्के क्षेत्र नवसाध्य करावे अशी अट होती. या प्रकरणामध्ये असे दिसून आले की, त्यांनी विहित कालावधीत नवसाध्य केलेले नाही दहा वर्षांत ५० टक्के जमीन नवसाध्य केली नाही म्हणजे अटीचा भंग झाला म्हणून तहसीलदारांनी त्यांना नोटीस दिली. १९७० साली ही नोटीस देण्यात आली. दिनांक १३.११.१९७० रोजी लॉरेन्स मेंडीस यांचा मृत्यू झाला. सन १९७४ मध्ये लॉरेन्स मेंडीस यांच्या पत्नी श्रीमती अनुबाई लॉरेन्स मेंडीस यांनी शासनाची परवानगी न घेता मे.बाफहिरा

बिल्डर्स प्रा.लि.यांना २ लाख ३८ हजार रुपयांना ही जागा विकली. उप विभागीय अधिकारी यांच्या नजरेस ही बाब आल्यानंतर त्यांनी दिनांक १३.३.१९७६ रोजी बिनशेती परवानगी रद्द केली. दरम्यानच्या काळात मे.बाफहिरा यांनी तेथे बांधकाम सुरू केले होते. दिनांक २०.१.१९७६ रोजीच्या पत्रान्वये जिल्हाधिकारी यांनी सदरहू अनधिकृत बांधकाम तातडीने थांबविण्याबाबत मुंबई महानगरपालिकेस कळविले.त्या निर्णयाविरुद्ध मे.बाफहिरा यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात २५९/१९७६ याचिका दाखल केली. नैसर्गिक न्यायाचा विचार करता त्यांना नव्याने नोटीस द्यावी आणि सुनावणीची संधी देऊन, त्यांचे म्हणणे ऐकून त्यानंतर निर्णय घ्यावा असे कन्सेट टर्म फाईल झाले असे मा.उच्च न्यायालयाने आदेश दिले. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना पुन्हा शर्तभंगाची नोटीस दिली.त्या विरुद्ध मे.बाफहिरा यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका क्रमांक ५३११/२००१ दाखल केली. सदर याचिका मुंबई उच्च न्यायालयाने रद्द केली. त्याविरुद्ध त्यांनी डिव्हीजन बेंचसमोर अपील केले ते अपीलदेखील रद्द करण्यात आले.मे.बाफहिरा यांनी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे रिटर्न रिप्लाय दाखल करावा असे त्यांना सांगण्यात आले. दिनांक १५.६.२००२ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी सुनावणी घेऊन दिनांक २०.११.२००२ रोजी सविस्तर आदेश पारित केला. त्या आदेशामध्ये असे नमूद करण्यात आले की, १९७४ मध्ये मे.बाफहिरा बिल्डर्स यांना जमीन विकल्याचा व्यवहार आणि सन १९८१ मध्ये मे.बाफहिरा यांनी मे.दर्यानानी कन्स्ट्रक्शन (इंडोसायगाव) यांना अनधिकृतपणे विक्री केल्याचा व्यवहार या दोन्ही व्यवहारांसंबंधी अनर्जित रक्कम भरण्याचे आदेश दिले. तसेच २२ एकर मोकळी जागा ताबडतोब शासनाकडे जमा करण्यात यावी. त्यानुसार पीआर कार्ड दुरुस्त करण्यात आला. दिनांक २०.११.२००२ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित केले त्याच्या विरोधात दोन्ही पक्षांनी दोन रिट पिटीशन दाखल केल्या. मे.बाफहिरा यांनी याचिका क्रमांक ७१०४/२००२ दाखल केली आणि मे.दर्यानानी यांनी याचिका क्रमांक ७४९६/२००२ दाखल केली. या दोन्ही रिट पिटीशनबाबतची सविस्तर माहिती लेखी स्पष्टीकरणामध्ये दिलेली आहे. या दोन्ही रिट पिटीशन उच्च न्यायालयात आजतागायत सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

यामध्ये गंभीर बाब अशी की, याचिका क्रमांक ७४९६/२००२ संदर्भात सुनावणी झाली. शासनातर्फे सहायक सरकारी वकील यांना प्राधिकृत केले नसतानाही त्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयासमोर समझोता करार केला. How is it possible? What action have you taken? Nothing. The Government Pleader can take a next date for hearing. How he can take a decision on his own, without the permission of the Government? याबद्दल आपण त्यांच्यावर कोणती कारवाई केली? विभागाने स्पष्टीकरणामध्ये नमूद केलेले आहे की, प्राधिकृत न करता समझोता करार केला. त्यामुळे पुढचा घोळ झालेला आहे जर करार झाला नसता तर काहीतरी तोडगा निघाला असता. सरकारला न विचारता तडजोड करण्याचा अधिकार सरकारी वकिलांना आहेत का अशी विचारणा समितीने केली असता त्यावेळी या केसमध्ये सरकारी वकील श्री. पाटणी होते शासन सरकारी वकिलांना ब्रीफ आणि सूचना करते त्यानुसार त्यांनी न्यायालयासमोर शासनाची बाजू मांडणे अपेक्षित आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या प्रकरणी केलेल्या कृत्याबद्दल शासनाच्या वतीने कोणती कारवाई करण्यात आली तसेच सरकारी वकिलाने न्यायालयात मांडलेली बाजू शासनाने मान्य केली काय, नसल्यास त्या वकिलाच्या बाबतीत शासनाने कोणता निर्णय घेतला आहे, ज्या व्यक्तीला अधिकार नाही ती व्यक्ती न्यायालयात उभी राहून आम्हाला मान्य आहे असे सांगते त्यांनी सांगितलेल्या बाबीस विभागाचा दुजारा असेल तर तसे सांगावे. जर आपला दुजोरा नसेल तर विभागास हे मान्य नाही म्हणून आपण न्यायालयात गेले पाहिजे होते. ज्या सरकारी वकिलाने असा प्रकार केला म्हणून त्यांची सनद का रद्द करण्यात येऊ नये अशाप्रकारची कारवाई महसूल विभागामार्फत झाली आहे काय किंवा जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत प्रस्तावित करण्यात आली होती काय अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणी तत्कालीन विभागीय आयुक्त यांच्यामार्फत चौकशी करण्यात आली होती. त्यांनी रिपोर्ट दिलेला आहे. सरकारी वकिलाची नियुक्ती विधि व न्याय विभागामार्फत करण्यात येते. त्यानुसार ही बाब विधि व न्याय विभागाच्या नजरेस आणण्यात आली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महसूल विभागाने ही बाब विधि व न्याय विभागाच्या निदर्शनास आणल्यानंतर विभागाने कोणती कार्यवाही केली, त्याबाबत महसूल विभागाने फॉलोअप ठेवला नाही काय? This is a serious issue. असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच यामध्ये विधि व न्याय विभागाचा इंटरेस्ट नाही महसूल विभागाचा इंटरेस्ट आहे म्हणून त्याबाबत पाठपुरावा करणे महसूल विभागाने अपेक्षित होते. विधि व न्याय विभागाला माहिती दिल्यानंतर विषय सोडून देणे हे अपेक्षित नव्हते. आपण त्यांच्या विरुद्ध कोणती कारवाई केली? शासन त्यांच्या मान्यतेबाबत ॲग्री नव्हते तर आम्ही त्यांना प्राधिकृत केले नव्हते आणि त्यांनी जे म्हटले आहे ते शासनाला मान्य नाही ते रिव्हू करावे असे रिसबमिशन शासनाने न्यायालयात का केले नाही? The Court will definitely agree for that. असे मत समितीने व्यक्त केले असता आता ती व्यक्ती अेजीपी नाही या केसमध्ये जे कन्सेंट टर्म्स होते ते नंतर काढून टाकण्यात आल्या आणि शासनाने त्या अनुषंगिक परवानगी दिल्या होत्या त्या मागे घेतल्या. उच्च न्यायालयात कन्सेंट टर्म्स झाले आणि त्या आधारावर उच्च न्यायालयाने आदेश पारित केले ते ही रद्द करण्यात आले आहे, रिकॉल करण्यात आले आहे. त्याच्या आधारावर शासनाने जे आदेश पारीत केले होते ते आदेशदेखील रिकॉल करण्यात आलेले आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपल्या अनधिकृत ॲडव्होकेटमुळे ते आपणास रद्द करावे लागले. एका चुकीच्या व्यक्तीने निर्णय घेतला त्यास मान्यता का दिली? विभागाने स्पष्टीकरणामध्ये नमूद केले आहे की, तो वकील प्राधिकृत नव्हता. तो प्राधिकृत होता किंवा कसे हा विषय होता. विभागाने सांगितले की, वकील प्राधिकृत नव्हता आणि त्याबाबत कारवाई करण्यास सांगितले आहे. अशा ॲडव्होकेटची सनद रद्द करावी असे विभागाने सांगितले पाहिजे होते. दुसरे म्हणजे त्यांनी न्यायालयात जी भूमिका मांडली त्याच्याशी शासन असहमत आहे म्हणून त्यांच्याविरुद्ध प्रोसिडींग्ज सुरू केली पाहिजे होती ते सुद्धा शासनाने केलेले नाही. त्या अनधिकृत वकिलाने दिलेल्या होकारामुळे आणि कोर्टाने दिलेल्या ऑर्डरमुळे आपण त्याप्रमाणे वागलो असे या केसमध्ये मला स्पष्टपणे जाणवते. त्याबाबत कोणावर जबाबदारी निश्चित केली आहे अशी विचारणा समितीने केली तसेच हे सर्व संगनमताशिवाय होत नाही म्हणून कोणी काही केले नाही. जर तत्कालीन अधिकारी या गोष्टीशी सहमत नसते तर त्यांनी ताबडतोब ही गोष्ट मूव्ह केली असती असेही समितीने नमूद केले. या केसमध्ये अतिक्रमण काढावयाचे होते तर संबंधितांना सांगण्यात आले असेल की, आपण कोर्टाकडून स्टे आणा, आम्ही दोन दिवसांनंतर करतो अशाप्रकारची ही केस आहे. एका अनधिकृत वकिलाने शासनाच्या वतीने सांगायचे आणि ते आपणास फॉलो करावे लागणार आणि त्यावर कोर्टाचा शिक्का आहे, असे या केसमध्ये कसे झाले अशी विचारणा समितीने केली असता या केसमध्ये वकील अधिकृत होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या केसमध्ये वकील प्राधिकृत केला नव्हता. He was a Government Pleader but not deputed for this case. असे समितीने मत व्यक्त केले असता कन्सेंट टर्म्स शासनास स्वीकारार्ह आहे असे सांगण्यासाठी त्यांना प्राधिकृत केले नव्हते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

त्यांनी क्लाईंटची इन्स्ट्रक्शन फॉलो करायला हवी होती परंतु त्यांनी तसे केले नाही. ते आपल्याला मान्य नसेल तर you should have gone before the Court. तुम्ही त्याचे पालन करायलाच पाहिजे. या प्रकरणाबाबतची कार्यवाही जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत चालू होती की, मंत्रालयामार्फत चालू होती, याची माहिती समितीस द्यावी असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांना प्राधिकृत केले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हे काम पहाणारे उप जिल्हाधिकारी किंवा इतर अधिकारी यांचे व संबंधित व्यक्तीचे संगनमत असल्याशिवाय असे होऊच शकत नाही. अन्यथा त्याने ही बाब तातडीने जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणली असती. त्यामुळे हे प्रकरण हाताळणारे संबंधित उप जिल्हाधिकारी किंवा तहसीलदार किंवा इतर अधिकारी यांनी यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांना कळविले नसल्यामुळे त्यांना जबाबदार धरण्यात आले काय, त्यांना जबाबदार धरले असेल तर त्यांच्या विरोधात कोणती कारवाई करण्यात आली? संबंधित वकिल यांना जबाबदार धरण्यात आले काय? याबाबत सर्व प्रश्न शंका निर्माण करणारे आहेत असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणाची चौकशी विभागीय आयुक्त, कोकण यांच्यामार्फत करण्यात आली असून ही चौकशी या घटनेनंतर करण्यात आली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हे प्रकरण कोर्टामध्ये किती तारखेला पूर्ण झाले आणि चौकशीला सुरुवात केव्हा झाली व ती केव्हा पूर्ण झाली, यासंदर्भातील तारखा सांगण्यात याव्यात. तसेच हे प्रकरण विधि व न्याय विभागाकडे किती दिवसांपासून प्रलंबित आहे या समितीच्या प्रश्नाला शासनाने यासंदर्भात माहे ऑक्टोबर २०१४ मध्ये आदेशीत केले होते आणि त्यानुषंगाने माहे मे २०१५ मध्ये रिपोर्ट दिला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने सन २०१४ मध्ये आदेशीत केले होते, परंतु हे प्रकरण वकिलांनी कोर्टामध्ये कोणत्या वर्षी आणले? जर हे प्रकरण सन २०११ मध्ये कोर्टापुढे आणले असेल तर विभागाकडून तीन वर्षे होईपर्यंत कोणतीच कार्यवाही का केली नाही आणि विभागाकडून तीन वर्षे कोणतीच कार्यवाही केली जात नसल्याची बाब गंभीर आहे. यासंदर्भात संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी. हे प्रकरण चालविणारे तत्कालीन उप जिल्हाधिकारी किंवा इतर जे अधिकारी असतील त्यांनी यासंदर्भातील बाब जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणून देणे आवश्यक होते. संबंधित अधिकाऱ्यांनी ही बाब जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास केव्हा आणून दिली, त्यावर जिल्हाधिकारी यांनी केव्हा कारवाई केली की, जिल्हाधिकारी यांनी देखील काहीच कार्यवाही केली नाही. तसेच संबंधित उप जिल्हाधिकारी किंवा तहसिलदार यांनी ही बाब जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास केव्हा आणून दिली व ही बाब निदर्शनास आणून दिल्यावर जिल्हाधिकारी यांनी संबंधितांवर केव्हा कार्यवाही केली हे स्पष्ट करण्यात यावे. Do you want to first verify the records and then reply? असे समितीने सूचित केले असता शासनाने दिनांक २१.१०.२०१४ रोजी त्यांना आदेशीत केले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने कोणते आदेश दिले होते, त्याबाबत माहिती देण्यात यावी. समितीचे असे म्हणणे आहे की, सन २०११ मध्ये विभागाच्या वकिलांनी हे प्रकरण कोर्टामध्ये सांगितले, परंतु त्यांनी ही कृती वस्तुस्थितीला धरून केली नाही. त्यामुळे हे प्रकरण हाताळणारे उप जिल्हाधिकारी किंवा तहसीलदार यांनी ही बाब सन २०११ मध्येच जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणली होती काय आणि निदर्शनास आणली असेल तर त्यावर जिल्हाधिकारी यांनी कोणती कार्यवाही केली, नसेल तर त्याची कारणे काय आहेत? तसेच ही बाब तीन वर्षांनंतर का केली याचीही कारणे स्पष्ट करण्यात यावी. हे प्रकरण दिनांक १४.०३.२०११ मध्ये कोर्टामध्ये झाले असून इतर प्रश्नांची उत्तरे देण्यापूर्वी या प्रश्नाचे उत्तर अगोदर देण्यात यावे,

असे समितीने नमूद केले तसेच ही अतिशय गंभीर बाब असल्यामुळे संबंधित अधिकाऱ्यांनी यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणून देणे आवश्यक असल्याचेही अवगत केले.विभागाने यासंदर्भातील २०१४ चा आदेश तपासावा. नवीन करारनामा केला, पुन्हा डीमांड केली, त्यापुढे काय झाले, ते स्पष्ट करण्यात यावे. असे समितीने नमूद केले असता जिल्हाधिकारी यांच्या २००२ मधील आदेशाच्या विरोधात उच्च न्यायालयापुढे दोन याचिका चालू आहेत. उच्च न्यायालयामध्ये त्या याचिका अजूनही अनिर्णीत आहेत असे विभागीय सचिवांनी विदित केले. रीट पिटीशन क्रमांक ७१०४-२००२ बाबत सांगू इच्छितो की, उच्च न्यायालयाने दिनांक ०५.१२.२००२ रोजी असे सांगितले की, या केसमध्ये जिल्हाधिकारी यांच्या २००२ च्या आदेशाच्या अनुषंगाने कोणतीही कोअर्सीव ॲक्शन घेऊ नये. म्हणजेच त्यांनी सांगितले होते की, एवढी रक्कम भरण्यात यावी. परंतु कोर्टाने सांगितले की, याबाबत कोणतीही कोअर्सीव ॲक्शन घेण्यात येऊ नये. जिल्हाधिकारी यांनी सांगितले होते की, २२ एकर जागा आपल्या ताब्यात घेण्यात यावी, आपण नाव लावले, परंतु न्यायालयाने सांगितल्यामुळे जागा ताब्यात घेण्याची कोअर्सीव ॲक्शन घेता आली नाही. सद्या दोन्ही रीट पिटीशन अनिर्णीत असून लवकरात लवकर निर्णय व्हावा, याकरिता पाठपुरावा केला जात आहे. आता त्यांनी पुढील तारीख ३१.०३.२०१७ ठेवलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

तेथे अनधिकृत बांधकाम सुरू होते, त्याबाबत माहिती द्यावी असे समितीने सूचित केले असता एकूण ४२ एकर जागा असून २२ एकर जागेवर शासनाचे नाव लावण्यात आलेले आहे व ती जागा मोकळी आहे. उर्वरित जागेवर त्यांनी बांधकाम केलेले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

बांधकाम पूर्ण झाले आहे काय तसेच त्यांना महानगरपालिकेचे ऑक्युपेशन सर्टिफीकेट मिळालेले आहे काय, ते थांबविण्यासाठी विभागाने प्रयत्न केले होते का, तसेच त्याची रजिस्ट्री होऊ नये म्हणून विभागाने प्रयत्न केले होते का, किंवा त्याला पूर्ण मोकळीक देण्यात आली होती का अशी विचारणा समितीने केली असता त्यांनी सन १९७६ साली अनधिकृत बांधकाम सुरू केले होते व त्याच वेळी जिल्हाधिकारी यांनी महानगरपालिकेला कळविले होते की, याच्यावर तातडीने कार्यवाही करण्यात यावी व काम थांबविण्यात यावे. याविरोधात त्याने उच्च न्यायालयात धाव घेतली होती व तेव्हा उच्च न्यायालयाने सांगितले होते की, या केसमध्ये आपण त्यांना सुनावणी दिली पाहिजे आणि सुनावणी देऊन परत नव्याने आदेश पारीत केले पाहिजे. जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना पुन्हा एक नोटीस दिली होती व त्या विरोधात ते पुन्हा उच्च न्यायालयात गेले. उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाविरोधात ते डीव्हीजन बेंचकडे गेले होते व डीव्हीजन बेंचने त्यांना सांगितले की, आपले म्हणणे जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सादर करावे. त्यामुळे त्यांनी सन २००२ मध्ये जिल्हाधिकारी यांच्याकडे त्यांचे म्हणणे सादर केले. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी नव्याने २००२ मध्ये सविस्तर अंतिम आदेश पारीत केले असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

ज्यावेळी ही प्रक्रिया सुरू होती, तेव्हा मा. उच्च न्यायालयाने यांना ओसी देण्यात यावी, असे सांगितले नसेल महानगरपालिकेने त्यांना ओसी दिली होती काय? जागेवरील बांधकाम महानगरपालिकेमार्फत थांबविण्यात आले आहे असे विभागाने लिहिलेले असल्याचे समितीने नमूद केले असता महानगरपालिकेच्या कार्यवाहीची माहिती सद्या उपलब्ध नसून ओसी दिली किंवा कसे याबाबत तपासावे लागेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यासंदर्भातील निर्णय होईपर्यंत ओसी देऊ नये, असे महसूल विभागाने कळविले नाही काय? त्यांना ओसी देण्यात यावी, असे कोर्टाने सांगितले नव्हते असे समितीने अवगत केले असता आम्ही सद्या स्पष्ट केलेले आहे की, बांधकाम थांबविण्यात आलेले आहे. परंतु पूर्वी या पार्ट पुरती ओसी दिली किंवा कसे याबाबतची माहिती सध्या नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

तेथील काही भागांमध्ये लोक रहातात किंवा कसे? ती सर्व जागा नावावर असून २२ एकर जागा खाली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता त्या ठिकाणी काही लोक रहात असल्याचे सचिवांनी अवगत केले.

तेथील काही भागांमध्ये लोक रहातात ओसी देण्यात येऊ नये म्हणून विभागाने काहीही प्रयत्न केले नाही. विभागाने महानगरपालिकेला एक पत्र दिले असते तर महानगरपालिकेने ओसी दिली नसती असे पत्र देण्यात आले किंवा कसे, याबाबत माहिती देण्यात यावी असे समितीने सूचित केले असता ७१०४ या याचिकेमध्ये दिनांक ०५.१२.२००२ रोजी उच्च न्यायालयाने सांगितले होते की, जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशाच्या अनुषंगाने कोणताही कोअर्सीव ॲक्शन घेऊ नये. कोअर्सीव ॲक्शन न घेतल्यामुळे त्यांनी अशा प्रकारची कार्यवाही, म्हणजेच बळजबरीने वसुली करणे किंवा जागेचा ताबा घेणे, अशा प्रकारची कार्यवाही केलेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

त्यांच्याकडून वसुली करू नये, परंतु त्यांची ओसी थांबविण्यात यावी यासंदर्भात आपल्याला केवळ महानगरपालिकेला पत्र द्यायचे आहे. महानगरपालिकेला पत्र देणे ही कोअर्सीव ॲक्शन नाही विभागाने तसे पत्र दिले आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला ओसी दिली किंवा कसे याबाबत तपासावे लागेल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

ओसी थांबविण्यासाठी विभागाने महानगरपालिकेकडे प्रयत्न केले आहे काय? ही जागा महसूल विभागाची आहे. आपण कायदादेखील बदलत नाही. विभागाच्या रजिस्ट्री ऑफीसमध्ये कोणी एखाद्या जागेकरिता येऊन म्हणाले की, ती जागा आम्हाला विकायची आहे, त्या जागेची

रजिस्ट्री करायची आहे असे म्हटल्यावर तुम्ही म्हणता की, ठीक आहे, रजीस्ट्री करून घ्यावी. ती जागा कोणाची आहे, आम्हाला काही घेणे देणे नाही, असे विभागाचे काम असते. महसूल कमी होईल म्हणून आपण कायद्यातही दुरुस्ती करीत नाही. परंतु आपण कोणत्या जागेची रजिस्ट्री करीत आहोत, हे विभागाच्या अधिकाऱ्यांनी तपासून घेतली पाहिजे. महसूल विभागाची जागा कोणीही रजिस्ट्री करतो आणि विकतो. त्यामुळे रजिस्ट्री केली जात असलेली जागा तपासण्याची प्रोव्हीजन करण्यात यावी. लीजवर दिलेली शासकीय जागा संबंधित व्यक्ती विकत असेल तर ती जागा कोणाची आहे व इतर सर्व बाबीसंदर्भातील रेकॉर्ड तपासण्यात यावा. अशा प्रकारच्या प्रोव्हीजन्स करण्यात याव्यात, अशी समितीने सूचना केली असता आपण त्यांना परमीशन दिलेली नसून त्यांना ओसी देऊ नये याबाबत जिल्हाधिकारी माहिती देऊ शकतील असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.तसेच ट्रान्सफर ऑफ प्रॉपर्टी ॲक्ट आणि रजिस्ट्रेशन ॲक्ट हे दोन्हीही केंद्रीय कायदे आहेत. या दोन्ही कायद्यांमध्ये बेसीकली डीडचे रजिस्ट्रेशन केले जाते. त्यावेळी सब रजिस्ट्रार डीडच्या वैधतेबद्दल शहानिशा करीत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

हे कायदे केंद्रीय असले तरी त्यामध्ये दुरुस्ती करण्याकरिता राज्य शासनाने प्रयत्न करणे आवश्यक असून कायद्यामध्ये दुरुस्ती केली तर यासंदर्भात कोर्टातील निम्मी प्रकरणे कमी होतील असे समितीने नमूद केले असता आता रेरा कायदा आलेला आहे. अशा स्वरुपाच्या बऱ्याचशा बाबी त्याच्या परिघामध्ये येतील. एखादा प्रोजेक्ट रेरा कायद्यामध्ये रजिस्टर्ड असेल तर त्यामध्ये त्या कायद्याचे जे निर्बंध आहे, ते विकासकाला पाळावेच लागणार आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२० एकर जमिनीवर बांधकाम झालेले आहे परंतु आपण म्हटल्याप्रमाणे मोकळ्या जागेवर कंम्पाऊंड घातलेले आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला दिनांक १५ जुलै २०१५ रोजी काम थांबविण्याबाबतची नोटीस दिलेली असून सद्या काम बंद असल्याचे जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी विदित केले.

काम बंद असेल, परंतु ओसी थांबविण्याबाबत काय कार्यवाही करण्यात आली आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, स्टॉप वर्क नोटीस दिली असेल तर ओसीचा प्रश्न उद्भवत नाही.

दिनांक ३०.०४.२०१६ रोजी नोटीस ऑफ मोशनचा आदेश काढला होता का अशी विचारणा समितीने केली असता टायपिंग एरर झाल्यामुळे दिनांक ३०.०४.२०१६ ही तारीख छापण्यात आली त्यामुळे ३०.०४.२०१६ या तारखेऐवजी २५.०४.२०१६ असे वाचावे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नोटीस ऑफ मोशनबाबत माहिती देण्यात यावी असे समितीने सूचित केले असता नोटीस ऑफ मोशनच्या अनुषंगाने दिनांक ३१ मार्च २०१७ रोजी ती केस हेअरिंगसाठी ठेवलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याचाच अर्थ एका वर्षानंतर त्या केसवर सुनावणी होत आहे यामध्ये एवढी दिरंगाई होण्याचे काय कारण आहे या समितीच्या प्रश्नाला माहे सप्टेंबर, २०१६ मध्ये ही केस बोर्डासमोर ठेवण्यात आली होती. परंतु त्या केसपर्यंत बोर्ड येऊ न शकल्याने त्यावर निर्णय होऊ शकला नाही त्यामुळे दिनांक ३१ मार्च २०१७ रोजी सुनावणी होत असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

What about the Government Pleader अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक ०७.०७.२०११ रोजी शासनाला पत्र दिलेले आहे. त्या पत्रामध्ये तेव्हाची परिस्थिती वर्णन केलेली आहे. ७४९६ ही याचिका उच्च न्यायालयात दाखल करण्यात आली होती त्यानंतर दिनांक १७.०३.२०११ रोजी सकाळच्या सत्रामध्ये सुनावणीसाठी आली. तेव्हा उच्च न्यायालयातील सरकारी वकील श्री. पाटणे यांनी मला दुरध्वनीवर असे विचारले की, याचिकाकर्ता यांना जिल्हाधिकारी यांच्या दिनांक २०.११.२००२ चा आदेश मान्य असल्याने सदरची याचिका मागे घेत आहे, त्याबद्दल काय भूमिका घ्यावयाची आहे. त्यावर ते असे म्हणाले की, मला जिल्हाधिकारी यांचे आदेश मान्य असून मी याचिका मागे घेत आहे. यावर याचिकाकर्ता यांनी जिल्हाधिकारी यांचे आदेश मान्य करून सदरची याचिका मागे घेत असेल तर शासनाने त्यास हरकत नाही असे निवेदन माननीय उच्च न्यायालयासमोर करावे, असे मी सरकारी वकील यांना सांगितले होते. त्यावर जर तो मान्य करून याचिका मागे घेत असेल तर शासनाची त्याला हरकत नाही. कोणताही लेखी करारनामा तडजोडपत्र माननीय न्यायालयासमोर दाखल करण्यासाठी पाठविले नव्हते. केवळ त्यांनी दुरध्वनीवर तोंडी विचारले होते व मी सांगितले की, याचिकाकर्ता शासनाचे आणि जिल्हाधिकारी यांचे म्हणणे मान्य करीत असेल तर माझी हरकत नाही. दुरध्वनीवर झालेल्या चर्चेनुसार जिल्हाधिकारी यांचे आदेश याचिकाकर्त्यास मान्य आहे, तर त्यास आपली काहीच हरकत नसल्याचे मत सरकारी वकील यांनी व्यक्त केले होते. त्यानुसार वरील प्रमाणे स्टेटमेंट करण्याची विनंती सरकारी वकील यांना केली होती. त्यानंतर सन २००२ मध्ये ते मान्य करून त्यांना मान्य आहे, म्हणून त्यावेळी याची दखल घेऊन उच्च न्यायालयाने केस डीस्पोज ऑफ केली होती. दिनांक २०.११.२००२ च्या आदेशाविरुद्ध याचिकाकर्त्याने याचिका दाखल केली होती. सदरहू आदेशच याचिकाकर्ता यांना मान्य असल्याने याचिकेस काही अर्थच उरत नव्हता. त्यामुळे वरील प्रमाणे सूचना दिल्या होत्या असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यांनी सूचनेचे पालन केले नाही अशी विचारणा समितीने केली असता ते म्हणतात की, मी लेखी दिलेले नव्हते मला तोंडी विचारले होते व मी त्यांना तोंडीच सांगितले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जिल्हाधिकारी यांचे आदेश मान्य असेल तर आम्हाला मान्य आहे. असे त्यांचे म्हणणे होते परंतु यांनी नवीनच प्रकार केला असे समितीने नमूद केले असता जिल्हाधिकारी यांचा आदेश मान्य असेल तर याचिका मागे घेण्यास आमची सहमती आहे, असे त्यांनी कळविले असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

तसे यामध्ये झालेले नसल्याचे समितीने नमूद केले यावर कन्सेंट टर्म्सची बाब नव्हती तो मागे घेत असेल तर ठीक आहे असे सचिवांनी विदित केले असता जिल्हाधिकारी यांची मान्यता न घेता कन्सेंट टर्म्स दिले अशी परिस्थिती असल्याचे समितीने नमूद केले.

जिल्हाधिकारी यांनी सांगितलेली बाब योग्य होती याचे कारण म्हणजे जिल्हाधिकारी यांनी सांगितले की, आपले आदेश त्यांच्याकडून मान्य केले जात असेल तर आपले त्यांच्या केस विड्रॉलला काही ऑब्जेक्शन नसावे. They can withdraw, we will not object. परंतु त्यांनी त्यापुढे जाऊन कन्सेंट टर्म्स केले व ते विभागाला मान्य नाही. परंतु त्याबाबत कोर्टाने शिक्कामोर्तब केल्यामुळे विभागाने आदेश काढले आणि त्याचे आजपर्यंत पूर्णपणे पालन केले जात आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता यामध्ये एक सुधारणा आहे, त्याचे पूर्णपणे पालन आजपर्यंत केले जात नाही, अशी यामध्ये सुधारणा करावी. ज्याअर्थी कन्सेंट टर्म्स देखील रद्द झाले आणि त्याच्यावर उच्च न्यायालयाचे शिक्कामोर्तब करणारे आदेश उच्च न्यायालयाने रिकॉल केले आणि त्यानुषंगाने शासनाने देखील आपले आदेश रिकॉल केले असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्यांनी तुमच्यामुळे आदेश रिकॉल केले नाहीत That is because of other Writ Petition filed by his legal heirs. त्यांच्या वारसांनी ते केले परंतु जी टर्म्स ॲण्ड कंडीशन झाली होती त्याचे शासनाने तंतोतंत पालन करणे सुरू केले होते. परंतु त्यांच्या वारसांनी २०१४-२०१५ मध्ये दुसरी पीटीशन दाखल केली होती. त्यामुळे पूर्वीचे सर्व ऑडर्स विथड्रॉ झाले. That is a different issue. परंतु यामध्ये पंधरा वर्षे गेली आणि मोठ्या प्रमाणात पैसे आणि जागा शासनाच्या ताब्यात नसल्याचे समितीने अवगत केले असता या केसमध्ये असे डेव्हलपमेंट आहे की, माननीय उच्च न्यायालयाने कन्सेंट टर्मचे जे आदेश पारीत केले होते, त्या आदेशाच्या अनुषंगाने शासनाने जिल्हाधिकारी यांना विचारणा केली होती की, अशा प्रकारचा कोणताही कन्सेंट टर्म फाईल केलेला आहे काय? त्यावर जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला सांगितले की, आम्ही अशा प्रकारचा कोणताही कन्सेंट टर्म फाईल केलेला नाही. त्यामुळे शासनाने ही वस्तुस्थिती दुसऱ्या रीट पीटीशनमध्ये उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून दिली. त्यानंतर माननीय उच्च न्यायालयाने मागील कन्सेंट टर्म्सचे आदेश रिकॉल केले असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी केला.

मूळ बाब ही आहे की, यामध्ये बऱ्याच वर्षांचा कालावधी गेला त्यासंदर्भात आपण ठोस कार्यवाही केलेली नाही असे समितीने विदित केले तसेच समिती सदस्यांनी याबाबत अशी सूचना केली की, आता जी मोकळी जमीन राहिलेली आहे त्या जागेच्या संरक्षणासाठी जिल्हाधिकारी यांनी काय उपाययोजना केल्या आहेत त्या ठिकाणी समितीने दौरा करावा भरपूर मोकळी जागा आहे. २० एकरात हे बांधकाम करण्यात आले आहे, आता जिल्हाधिकारी म्हणतात की, तेथे बांधकाम कमी झाले आहे. तेथे कोण लोक राहतात हे सर्व समितीने जाऊन पहायला पाहिजे असे समितीने नमूद केले असता ही सर्व माहिती गुगलवर स्पष्ट दिसते असा खुलासा जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी केली.

या विषयाबाबत विलंब झालेला असून सन १९३६ पासून या जागेबाबत एकही पैसा शासनाला मिळालेला नाही या जागेचा भाडेपट्टा मिळत नाही. अनर्जित रक्कम मिळत नाही, दंड मिळत नाही, जागेचा ताबाही मिळत नाही. या विषयाबाबत सरकारने लक्ष घालून लवकरात लवकर तोडगा काढावा, जेणेकरुन सर्व थकबाकीची रक्कम वसूल करता येईल. त्याबरोबर कारवाई करावी येथपर्यंत हा मुद्दा बरोबर आहे, शासनाचा पैसा इतके वर्षे अडकून ठेवण्यात आला आहे हे बरोबर नाही ही बाब देखील कोर्टात सांगितली पाहिजे असे समितीने मत व्यक्त केले असता या केसमध्ये एकमेव मार्ग असा आहे की, या दोन्ही रिट याचिकांची सुनावणी न्यायालयाने लवकरात लवकर करावी अशी विनंती करावी. या दोन्ही केसचा निर्णय लवकरात लवकर लागला पाहिजे या शिवाय आता कोणताही मार्ग नाही. ही केस न्यायप्रविष्ठ असल्यामुळे कोर्टाने असे आदेश दिले आहेत की, याबाबत कोअरसीव्ह ॲक्शन घेऊ नये. त्यामुळे ही रक्कम वसुलीची कार्यवाही करता येत नाही. उच्च न्यायालयासमारे आपली बाजू मांडण्याकरिता लवकरात लवकर कारवाई केली पाहिजे असे मत विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले.

याबाबत शासनाने कोर्टाकडे अर्ज केला पाहिजे की, यासंदर्भातील निकाल तातडीने लावावा नाही तर शासनाला कारवाई करण्याचे अधिकार द्यावेत किंवा या प्रकरणात जी रक्कम अडकली आहे ती वसूल करू द्यावी. या केसमध्ये दोन्ही बाजूंनी शासनाचे नुकसान होऊ लागले आहे. शासनाने कोर्टात अर्ज करून या प्रकरणाबाबतची सद्यःस्थिती कोर्टाच्या निदर्शनास आणली पाहिजे. सरकारी वकीलाने आजपर्यंत हे सर्व मॅनेज केले आहे. उद्या तो मॅनेज होणार नाही याची काळजी शासनाला घ्यावी लागेल ८० वर्षे तो मॅनेज करीत आला आहे त्यामुळे उद्या काय करेल याची गॅरंटी नसल्याचे मत समितीने व्यक्त केले.

२.३२ परिच्छेद क्र.४.३. जमिनीवरील अतिक्रमण

परिच्छेद क्र. ४.३.१.

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात विभागीय सचिवांनी अशी माहिती दिली की, जुहू कोळीवाडा,मुंबई येथील २३ एकर ३८ गुंठे जमीन जाळे व मासे सुकविणे या कामासाठी शासनाने दिनांक १४/०४/१९५२ रोजी कोळी समाजासाठी ३० वर्षासाठी एक रुपया वार्षिक भाडेपट्ट्याने ही जमीन देण्यात आली होती. या भाडेपट्टयाची मुदत सन १९८५ मध्ये समाप्त झाली, त्यावेळी शासनाने असा आदेश दिला होता की, जुहूतारा कोळी समाजाला या जमिनीची मुदतवाढ न देता ही जमीन त्यांना वापरण्याची परवानगी द्यावी. या जमिनीची लीज न देता त्यांना फक्त ही जमीन वापरण्याची परवानगी द्यावी असे आदेश दिनांक १७/१२/१९८५ रोजी काढले आहेत. जिल्हाधिकारी यांनी असे सांगितले होते की, या समाजाने विनंती अर्ज केला तर त्यांना या जमिनीला कुंपण घालण्याची परवानगी देण्यात यावी. मात्र या समाजाने शासनाकडे असा कोणत्याही अर्ज केलेला नाही. त्यामुळे त्या जागेला कुंपण घालण्याची परवानगी देण्यात आलेली नाही. दरम्यानच्या कालावधीत यामध्ये एक डेव्हलपमेंट झाली. पर्यटन विभागाअंतर्गत सांस्कृतिक कार्य विभागाच्या कला अकादमी व शिल्पग्राम यांना दिनांक २/२/१९९० रोजी ७३ हजार चौरस मीटर जागा देण्याचा आदेश शासनाने काढला. ही जागा या प्रयोजनासाठी उपयुक्त नव्हती अशा प्रकारचे मत त्या विभागाने नमूद केल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी जागा वाटपाचे आदेश रद्द करावेत असा प्रस्ताव सन १९९१ मध्ये शासनाकडे सादर केला. त्या अनुषंगाने शासनाने हा आदेश रद्द केला. दरम्यानच्या काळात या जागेवर अतिक्रमणे झाली आहेत. तेथे गॅरेज, दुकाने आहेत व काही लोक तेथे राहतात.

सन १९९१ च्या प्रस्तावावर सन २०१२ पर्यंत कोणतीच कारवाई झाली नाही. सन १९९१ मध्ये प्रस्ताव शासनाकडे पाठविला त्यानंतर दरम्यानच्या काळात त्या जागेवर अतिक्रमणे झाली हे आता विभागाने सांगितले आहे. या जागेबाबत सन २०१२ पर्यंत कोणताही निर्णय झालेला नाही मंत्रालय इमारतीला आग लागली व त्यासंदर्भातील सर्व पेपर त्यामध्ये जळून गेले असा हा विषय असल्याचे समितीने नमूद केले असता सन १९९१ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी शासनाकडे शिफारस केलेली आहे असे कागदपत्रावरुन दिसून येत आहे. कला अकादमी व शिल्पग्राम यांना वाटपाचे आदेश रद्द करावेत व जुहूतारा कोळी समाजाच्या भाडेपट्ट्याची मुदत वाढवून देण्यात यावी. अशी शिफारस सन १९९१ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी शासनाकडे केली होती. यासंदर्भातील कागदपत्रे मंत्रालय इमारतीस लागलेल्या आगीत जळल्यामुळे पुढील कारवाई झाली नाही. आता या जागेवर अनेक ठिकाणी अतिक्रमणे झाली आहेत अशी वस्तुस्थिती आहे. यामध्ये ४०० अनधिकृत बांधकामे झाल्याचे दिसत असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

जे लोक तेथे राहतात त्यांची पात्रता व अपात्रता तपासणी झाली आहे काय असे समितीने विचारले असता जिल्हाधिकारी यांनी एसआरए व गृह निर्माण विभागाला पत्र देऊन सांगितले आहे की, या जागेवर जे लोक अनधिकृतपणे राहतात ते पात्र आहेत की, अपात्र आहेत याची निश्चिती तुमच्या स्तरावरुन होणे आवश्यक आहे. ते लोक अपात्र असतील तर त्यांना निष्काषित करणे आवश्यक आहे. पात्र असतील तर शासनाच्या धोरणाप्रमाणे पुढील कारवाई करणे आवश्यक आहे. असे पत्र जिल्हाधिकारी यांनी नुकतेच दिले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

एसआरएला जिल्हाधिकारी यांनी पत्र केव्हा पाठविले आहे या पत्राचा पाठपुरावा करून ही बाब तातडीने तपासून घेण्यात यावी तसेच यासंदर्भात निर्णय करून इतर जागा रिकाम्या करणे आवश्यक असल्याचे समितीने नमूद केले असता दिवसापूर्वी पत्र पाठविण्यात आले असून अपात्र असतील त्यांना निष्काषित करता येईल, जे पात्र असतील त्यांच्याबाबत शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार पुढील कार्यवाही करता येऊ शकेल. आता एसआरएचे अधिकारी येथे बैठकीत उपस्थित आहेत यासंदर्भात त्यांच्याकडून जी माहिती मिळाली आहे ती अशी आहे की, या भागासाठी त्यांच्याकडे अशी कोणतीही स्कीम तयार करण्यात आलेली नाही.तसेच झोपडपट्टीधारकांकडून तसा प्रस्ताव एसआरएकडे आलेला नाही जिल्हाधिकारी यांच्याकडून प्रस्ताव आलेला आहे, त्यानुसार आम्ही सर्व्हे करतो आणि कॉम्पिटंट ॲथॉरिटीला आता सांगतो असा खुलासाही सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी केला.

एसआरएच्या सचिवांचे असे म्हणणे आहे की, झोपडपट्टीधारकांकडून एसआरए स्कीम राबविण्याचा कोणताही प्रस्ताव या विभागाकडे प्राप्त झालेला नाही. जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना पत्र दिलेले आहे. त्यांनी असे सांगितले आहे की, जे लोक त्या जागेवर राहतात त्यांची पात्रता निश्चित झाली पाहिजे. ते अपात्र असतील तर त्यांचे निष्कासन केले पाहिजे. आता आपली पॉलिसी दिनांक १ जानेवारी २००० पर्यंतची आहे. या तारखेनंतर अतिक्रमण झाले की, त्यापूर्वी अतिक्रमण झाले आहे याची माहिती विभागाला असेल. यासंदर्भात योग्य ती कार्यवाही तातडीने करून घेण्यात यावी असे समितीने सूचित केले असता विभागीय सचिवांनी समितीस तसे आश्वासित केले.

२.३३ परि. क्र. ४.३.२

खारदांडा, तालुका अंधेरी येथील ४१८.०६ चौ.मी.जमीन जिल्हाधिकारी यांनी माहे जून १९५९ मध्ये रुपये १०० इतक्या भाडेपट्टीने सात वर्षाच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टेदारास व इतरांना कपडे धुण्याच्या कामासाठी दिली होती. या मुद्दयासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, सदर मुद्दा देखील मागील मुद्यासारखाच आहे, श्री. सितलनाथ यांना धोबीघाट या प्रयोजनासाठी दिनांक १/८/१९५८ रोजी ७

वर्षासाठी ही जागा भाडेपट्टयाने दिली होती. त्यासाठी १४० रुपये वार्षिक भाडे आकारण्यात आले होते. या संदर्भातील लीजचे नुतनीकरण झालेले नाही. दरम्यानच्या काळात त्या जागेवर स्लम उभे झाले आहेत. त्यासंदर्भात एसआरए यांना जिल्हाधिकारी यांनी पत्र पाठविले आहे. त्याबाबत त्यांची पात्रता व अपात्रता निश्चित केल्यानंतर नियमानुसार कारवाई केली पाहिजे.

एसआरएला हे पत्र केव्हा मिळाले आहे या समितीच्या प्रश्नाला या आठवड्यात दोन्ही पत्रे देण्यात आली आहेत, आता सर्व्हे करून त्यांची पात्रता निश्चित करण्यात येईल त्यानंतर त्यांना काढण्याची कारवाई करण्यात येईल हा सर्व्हे एक महिन्यात पूर्ण करण्यात येईल असे सचिव,झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी सांगितले.

मुळात सदरची जमीन शासनाने भाडेपट्टयाने खासगी व्यक्ती/संस्थेस विशिष्ट प्रयोजनासाठी प्रदान केली आहे, तदनंतर सदरहू जागेचे संरक्षण करण्याची जबाबदारी संस्थेची होती. भाडेपट्टयाने जागा दिली असल्याने त्यावरील झोपडीधारकांची पात्रता निश्चित करावयाची झाल्यास त्याबाबत गृहनिर्माण विभागामार्फत आदेश होणे संयुक्तीक ठरेल असे समितीने विदित केले असता जिल्हाधिकारी यांनी गृहनिर्माण विभागास पत्र पाठविले आहे व त्यांची पात्रता निश्चित करावी असे सूचविण्यात आले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यापूर्वीचा भाडेपट्टा वसूल करण्यात आला आहे काय तसेच ते लीज होल्डर आहेत असे समितीने विचारले असता सात वर्षानंतर भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण न केल्यामुळे त्यानंतरचे भाडे वसूल झाले नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन १९५८ पासून सात वर्षे म्हणजे सन १९६५ पर्यंत भाडे वसूल केले असून त्यानंतर भाडे वसूल करण्यात आलेले नसावे तसेच मागील मुद्यातील सर्व पैसा वसूल करण्यात आलेला आहे या विषयाबाबत निधी वसूल का करण्यात आलेला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता या मुद्दाचा कम्पायलन्स महालेखाकार यांनी मान्य केला आहे. या प्रकरणातील ४८,११,३३२ रुपये हा संपूर्ण निधी वसूल करण्यात आला असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

२.३४ परिच्छेद क्र. ४.४.२ अधिमुल्याची (अनर्जित उत्पन्न) कमी आकारणी

उपरोक्त विषयाबाबत सविस्तर माहिती देण्यात यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता या प्रकरणात श्री. भिका बाळा पवार यांनी सन १९९१ मध्ये असा क्लेम केला की, १० एकर जागा त्यांच्या पूर्वजांना ९९९ वर्षाच्या लीजवर शेती करण्यासाठी देण्यात आली होती. जिल्हाधिकारी व अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांची बाजू मान्य केली नाही त्यामुळे त्याचा क्लेम रद्द केला होता. ही कार्यवाही सन १९९१ मध्ये झालेली आहे. या निर्णयाच्या विरोधात तत्कालीन महसूल मंत्री यांच्याकडे त्यांनी अपील केले होते. तत्कालीन महसूल मंत्र्यांनी दिनांक २५/०२/१९९३ रोजी आदेश पारीत करून जिल्हाधिकारी व अतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांनी दिलेले आदेश रद्द केले. ही जागा श्री. पवार यांना लीजवर देण्यात यावी असा निर्णय तत्कालीन महसूल मंत्र्यांनी घेतला होता. या जागेच्या वापरात त्यांना काही बदल करायचा असेल तर त्यांनी विभागीय आयुक्तांकडे तसा अर्ज करावा. त्यानंतर सन १९९८ मध्ये पुन्हा तत्कालीन महसूल मंत्र्यांपुढे ही केस आली व दिनांक १२/०८/१९९८ रोजी या प्लॉटचा विकास तुम्हाला करता येईल अशी परवानगी दिली. त्यानंतर सन २००३ मध्ये तत्कालीन महसूल मंत्र्यासमोर ही केस गेली व त्यांनी दिनांक ७/११/२००३ रोजी या जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी त्यांना देण्यात आली. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी मुंबई यांनी या जागेच्या विकासाची परवानगी माहे फेब्रुवारी २००४ मध्ये दिली होती. या जागेच्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम चेंज ऑफ यूज म्हणून ७.३१ कोटी रुपये जिल्हाधिकारी यांनी वसूल केले आहेत. यामध्ये महालेखाकार यांचे पहिल्यांदा असे आक्षेप होते की, ८.०९ कोटी रुपये वसूल करायला पाहिजे होते. ७.३१ कोटी रुपये वसूल केले आहेत, हा शॉर्टफॉल आहे यातील फरकाची रक्कम जिल्हाधिकारी यांनी वसूल केली आहे. दुसरा महालेखाकारांचा मुद्दा असा आहे की, यामध्ये जागेची प्रत्यक्षात मोजणी केली तेव्हा तो एरिया १.२ एकरने जास्त भरला. १० एकरऐवजी ही जमीन १० एकर अधिक १.२ एकर अशी ११.२ एकर भरली आहे. महालेखाकार यांनी असे आक्षेप काढले की, ही जागा त्यांना देण्याची गरज नव्हती. त्यावेळी शासनाने असा व्हू घेतला होता की, या जागेच्या मेजरमेंटमध्ये क्षेत्र करेक्शन आहे, त्यामुळे तुमच्या स्तरावर क्षेत्र करेक्शन करा.असे आदेश शासनाने त्यावेळी जिल्हाधिकारी यांना दिले होते. त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी त्या जागेचे क्षेत्र करेक्ट केले अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

यामध्ये असे नमूद केले आहे की, पट्टेधारकांनी त्यांच्या ताब्यात असल्याचा दावा केलेल्या जमिनीची नोंद मालमत्ता पत्रकात नव्हती आणि स्वतंत्र सीटीएस क्रमांक जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार मे, २००६ मध्ये तयार करण्यात आला याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की त्यांच्याकडे जो १० एकर एरिया होता त्यापेक्षा प्रत्यक्षात जास्त एरिया होता. ११.२० ची नोंद त्यांच्याकडे नव्हती कारण १.२ एकर ही जागा जास्तीची होती. त्यासंदर्भात पत्रव्यवहार झाला, त्याबाबत शासनाने सांगितले की, मेजरमेंटमध्ये त्या सर्व्हे क्रमांकाचा एरिया जास्त भरला असेल तर ते करेक्शन करण्यासाठी जिल्हाधिकारी सक्षम आहेत. त्या अनुषंगाने त्या जागेला एरिया करेक्शन ट्रीट केले आहे. १० एकर ऐवजी प्रत्यक्षात हा एरिया ११.२० असा भरलेला आहे. असे ट्रीट करून आदेश काढण्यात आले आहेत. त्यानंतर त्याच सर्व्हे क्रमाकांचा तो एरिया वाढविण्यात आला आहे. त्यासाठी वेगळा सर्व्हे क्रमांक देण्यात आलेला नाही. त्या एरियात तो मर्ज करण्यात आला आहे. एरिया करेक्शनचे आदेश मे २००६ मध्ये काढण्यात आले आहेत. जास्तीचा एरिया ओरिजनन एरियामध्ये मर्ज करण्यात आला आहे. यातील फरकाची रक्कम वसूल करण्यात आली आहे. महालेखाकार यांच्या आक्षेपाप्रमाणे दोन्ही रकमा वसूल करण्यात आल्या आहेत.

सन २००५ च्या प्रचलित धोरणानुसार रुपये २.९२ ऐवजी विभागाने कमी वसूल केले आहेत, त्याचप्रमाणे १.५७ कोटी रुपये वसूल करण्यात आले आहेत काय? अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये अनर्जित उत्पन्नाच्या फरकाची रक्कम ७८ लाख रुपये आहे. सन २०१३ मध्ये ऑडीट झाल्यावर कॅलक्युलेशन करण्यात आले आहे व अनर्जित फरकाची रक्कम ७८ लाख व टीडीआरची रक्कम २ कोटी ३० लाख आणि टीडीआर वापराचे ३१ लाख रुपये अशा प्रकारे ३ कोटी ४० लाख रुपये शासन जमा करण्यात आली आहे सप्टीकरणामध्ये सविस्तर तक्ता देण्यात आलेला असल्याचे जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी विदित केले.

ही सर्व माहिती महालेखाकर यांना दाखवून ती कन्फर्म करून घेण्यात यावी. महालेखाकार यांनी १.५७ कोटी रुपये असल्याचे सांगितले होते विभाग ७८ लाख रुपये सांगत आहे ही रक्कम व्हेरिफाय करण्यात यावी. रु.२.९८ कोटी वसूल करायचे होते विभागाने ३.४० कोटी रुपये वसूल केले आहेत असे समितीने निदर्शनास आणून दिले असता महालेखाकार यांना दाखवून क्लीअर करून घेण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.या अनुषंगाने माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, यामध्ये दोन वेगवेगळे आयटम आहेत, एक बाब अशी आहे की, जागेच्या वापरात बदल केल्यापोटी अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात आली होती ती ८.०९ कोटी रुपयांऐवजी ७.३१ कोटी रुपये वसूल करण्यात आली आहे, म्हणजे जवळपास ७९ लाख रुपयांचा फरक आहे. सविस्तर स्पष्टीकरणात शेवटच्या ओळीमध्ये ही बाब स्पष्ट करण्यात आली आहे त्यामध्ये असे नमूद केले आहे की, अनर्जित उत्पन्नाची कमी भरलेली रक्कम ७८,०५,९४३ रुपये वसूल करण्यात आले आहेत. मेजरमेंटमध्ये १.२० गुंठे हा एरिया एक्स्ट्रा दिसला त्याबाबत मे २००६ मध्ये १.३५ कोटी रुपये अनर्जित उत्पन्न म्हणून ही रक्कम वसूल करण्यात आली आहे.

पूर्वी १.५७ कोटी रुपये वसूल करावयाचे होते अशी विचारणा समितीने केली असता महालेखाकार यांच्या म्हणण्यानुसार जेवढी रक्कम येते त्यापेक्षा अधिकची वसुली जिल्हाधिकारी यांनी केली असल्याचे विभागीय सचिवांनी नमूद केले.

अधिकच्या रकमेची वसुली केली असेल तर चांगलेच आहे असे समितीने मत व्यक्त केले तसेच दुसरा मुद्दा असा आहे की, संबंधितांनी टी.डी.आर.चा लाभ घेतला आहे का, जेवढ्या जमिनीवर टी.डी.आर.घेतला असेल तेवढ्या वापरापोटीची रक्कम विभागाने वसूल केली आहे का अशी विचारणाही समितीने केली असता जमिनीच्या व्हॅल्युएशनच्या ३ टक्के रक्कम आपण हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरापोटी वसूल करतो अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

How much area have you taken into consideration for calculating the amount, 10 acre or 11.02 acre? अशी पृच्छा समितीने केली असता संपूर्ण क्षेत्राची रक्कम घेतलेली आहे व आपण त्याची ३ तुकड्यांमध्ये गणना केलेली आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांनी केला.

समितीचे म्हणणे असे आहे की, संबंधितांकडून १० एकर वरील टी.डी.आर.ची रक्कम घेतली आहे की, ११.०२ एकर वरील टी.डी.आर.ची रक्कम घेतली आहे? विभागाने जर ११.०२ एकर वरील टी.डी.आर.ची रक्कम वसूल केली असेल तर तसा लेखी अहवाल समितीला सादर करावा. जर विभागाने फक्त १० एकर वरील टी.डी.आर.ची रक्कम वसूल केली असेल तर उर्वरित जागेवरील टी.डी.आर.ची रक्कम संबंधितांकडून वसूल करून केलेल्या कार्यवाहीचा अहवाल समितीला सादर करावा. त्याचप्रमाणे एस.आर.ए.च्या तिन्ही प्रकरणांबाबत संबंधित विभागाने लवकरात लवकर कार्यवाही करावी व केलेल्या कार्यवाहीचा अहवाल विभागामार्फत समितीला सादर करावा तसेच परिच्छेद क्र. ४.४.३ व ४.४.४ बाबत विभागाचे स्पष्टीकरण समितीने मान्य केले असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले.

प्रकरण V

जिल्हाधिकारी, पुणे

२.३५ परिच्छेद क्र. ५.१ अनिवार्य शर्तींची पूर्तता न करता शैक्षणिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टीवर जमीन देणे :

समितीने दिनांक २० जून २०१७ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांनी तसेच जिल्हाधिकारी पुणे यांची साक्ष घेतली साक्षीच्या वेळी परिच्छेद क्र.५.१.१ संदर्भात समितीने अशी विचारणा केली की, माहे जानेवारी २०१७ मध्ये शासन निर्णय निर्गमित झाला आहे. त्यासंबंधात सचिवांनी माहिती दिली तर समितीचे काम जलदगतीने करू शकतो. या शासन निर्णयामध्ये विभागाने काय विशद केले आहे ते थोडक्यात सांगावे कारण अनेक परिच्छेदामध्ये या शासन निर्णयाचा उल्लेख केला आहे याची प्रत देखील समितीला द्यावी असे समितीने नमूद केले असता शासनाने गेल्या अनेक वर्षामध्ये भाडेपट्टयाने किंवा कब्जे हक्काने शासकीय जमिनी व्यक्ती, विविध संस्था यांना वेगवेगळ्या योजनांसाठी मंजूर केलेल्या आहेत. यात मध्ये सर्वसाधारण अट अशी असते की, दोन किंवा तीन वर्षांमध्ये विहित प्रयोजनाकरिता देण्यात आलेल्या जमिनीवरील बांधकाम पूर्ण झाले पाहिजे. विहित कालावधीमध्ये बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर मुदतवाढ देण्याकरिता फार पूर्वीच्या म्हणजे दिनांक २१ नोव्हेंबर १९५७ रोजीच्या शासन निर्णयात तरतूद होती. ती मुदतवाढ आपण कमी पैसे आकारून देत होतो. मात्र, शासनाच्या असे नजरेस आले की, ती रक्कम अत्यंत कमी आहे शासनाने जमीन दिल्यानंतर त्या जमिनीचा विहित कालावधीमध्ये उपयोग करण्याचा कल कमी दिसून येत होता. त्यामुळे शासनाने आता दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजी नवीन शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. शासनाने नवीन धोरण जाहीर केले आहे की, बांधकाम करण्याची मुदत संपली असेल तर अशा प्रकरणांमध्ये शुल्क आकारून मुदत वाढ देण्यात यावी. मुदतवाढ शुल्क कोणत्या तत्त्वावर आकारावे यासाठी शासनाने याचा संदर्भ विद्यमान असलेल्या रेडीरेकनरशी लावला आहे. मूळ मंजूर कालावधीनंतर दोन वर्षांची मुदत वाढ द्यावयाची असेल तर २ टक्के प्रती वर्ष शुल्क आकारण्यात येणार आहे म्हणजे दोन वर्षांसाठी एकूण ४ टक्के वाढ द्यावी लागणार आहे. त्यामध्ये बांधकाम पूर्ण केले नाही तर मग पुढच्या दोन वर्षांकरिता प्रती वर्ष ३ टक्के वाढ होणार आहे म्हणजे दर हे उत्तरोत्तर वाढत जाणार आहेत. तिसरी मुदत वाढ पाहिजे असेल तर ५ टक्के वाढ प्रती वर्ष द्यावी लागणार आहे. अशा पद्धतीने आम्ही चार्ट प्रोव्हाईड केलेला आहे. रेट हे उत्तरोत्तर वाढत गेले पाहिजे अशा प्रकारची कल्पना आहे. जेणेकरून व्यक्तीला असे वाटले पाहिजे की, आपण लवकरात लवकर काम केले पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

Either the land should be released or it should be used for the purpose for which it was allotted अशी विचारणा समितीने केली असता विहित कालावधीमध्ये जमिनीचा वापर केला पाहिजे ही त्यामागची कल्पना आहे.जमीन नुसती होल्ड करून ठेवणे योग्य नाही. कारण जमिनीच्या किंमती या खूप वाढत जातात. आपण काही न करता मुदतवाढ देत गेलो आणि ती जमीन नुसती तशीच पडून राहिली तर त्या मोकळ्या जमिनीची कॉस्ट देखील खूप मोठी होते असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

शासकीय जमिनीवर किती टक्के बांधकाम झाले पाहिजे? विभागाच्या शासन निर्णयामध्ये अस्पष्टता आहे असे समितीला वाटते ५० × २५ चे कोणी गोदामाचे काम हातामध्ये घेतले तर ते बांधकाम सुरू आहे असे मानण्यात येते. तेव्हा त्या अनुषंगाने या शासन निर्णयामध्ये काय तरतूद केलेली आहे अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाने बांधकाम पूर्ण करणे हा शब्दप्रयोग वापरला आहे बांधकाम सुरू करणे हा शब्दप्रयोग वापरला नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

बांधकाम पूर्णची व्याख्या काय आहे? माझ्याकडे पाच एकरची जागा आहे. ती जागा शाळा बांधण्यासाठी घेतली. त्यावर मी किती बांधकाम केले तर ते पूर्ण समजायचे अशी विचारणा समितीने केली असता पूर्ण बांधकाम म्हणजे आपला जो संकल्पित वापर आहे तो पूर्णपणे करता आला पाहिजे असा अर्थ आहे. आपल्याला हायस्कूल सुरू करावयाचे आहे म्हणजे ते चालविता आले पाहिजे. हायस्कूल चालविण्याएवढी आपली परिस्थिती होणार असेल तर बांधकाम पूर्ण आहे असे समजता येईल. आपले बांधकाम तीन खोल्यांचे असेल तर हायस्कूल चालवू शकत नाही याचाच अर्थ बांधकाम पूर्ण झाले नाही असा होत असल्याचे विभागीय सचिवांनी स्पष्ट केले.

यात थोडी स्पष्टता होणे आवश्यक आहे कारण प्रत्येक जिल्हाधिकारी हा स्वत:च्या अधिकारात पूर्ण बांधकामाचा अर्थ हा वेगवेगळ्या पद्धतीने काढतील. माध्यमिक शाळेचे बांधकाम असेल तर आम्हाला इतके बांधकाम अपेक्षित आहे, अंदाजित इतके चौरस फूट बांधकाम अपेक्षित आहे, एवढ्या वर्ग खोल्या लागतील हे आपण नमूद केले पाहिजे त्यामुळे विभागाला यात अधिक सुस्पष्टता आणावी लागेल तसे केले नाही तर प्रत्येकजण आपापल्या परीने त्याचा अर्थ काढेल असे समितीने निदर्शनास आणले असता आपला संकल्पित वापर सुरू करता आला पाहिजे म्हणजे आपले बांधकाम पूर्ण आहे ती व्यावहारिक व्याख्या समितीस सांगितली आहे.

महाविद्यालय, विद्यालय, पॉलीटेक्निक कॉलेज हा संकल्पित आयटेम असेल. त्यासाठी किती खोल्या लागतील याची व्याख्या त्या विभागाकडून मागवून घ्यावी तसे केले नाही तर मी म्हणेन की, मी तीन खोल्यांमध्ये हे सर्व करतो असे मत समितीने व्यक्त केले असता असे नसते जेव्हा आपण बांधकाम पूर्ण असा शब्द वापरतो तेव्हा ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट मिळणे आवश्यक आहे. ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट मिळाले म्हणजे बांधकाम पूर्ण झाले

व ते वापर करण्याच्या स्थितीत आहे असा अर्थ होतो. दुसऱ्या शब्दात सांगावयाचे म्हणजे ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट प्राप्त केले असेल तर संकल्पित बांधकाम पूर्ण केले आहे असा अर्थ होतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कोणत्याही शैक्षणिक संस्थेचे बांधकाम हे दरवर्षी नवीन वर्गखोल्याप्रमाणे वाढविले जाते. सुरूवातीला इमारतीचा प्लॅन सादर केला जातो. तो संपूर्ण प्लॅन पहिल्या, दुसऱ्या, तिसऱ्या वर्षात पूर्ण होत नाही. जशा वर्गखोल्या लागतात तशा त्या निर्माण केल्या जातात. त्यामुळे त्या बांधकामास ओ.सी.मिळणे कठीण असते तेव्हा हे बांधकाम पूर्ण आहे हे आपण कसे ठरविणार आहात अशी पृच्छा समितीने केली असता बांधकाम पूर्णची व्याख्या ओ.सी.घेणे ही आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शैक्षणिक संस्था ओ.सी.घेऊच शकत नाही पाच एकरातील पूर्ण इमारतीचा प्लॅन सादर केला व पहिल्या वर्षी त्या शैक्षणिक संस्थेला चार किंवा पाच वर्ग खोल्या लागत असतील तर ती संस्था पूर्ण इमारत बांधून ठेवत नाही असे समितीने अवगत केले असता ओ.सी.मध्ये जेवढे बांधकाम मंजूर करून घेतले आहे व ते पूर्ण केले असेल तर तेवढी पार्ट ओ.सी.घ्यावी मुंबईमध्ये तर पार्ट ओ.सी.घेण्यात येते. जेवढा पार्ट पूर्ण झाला आहे त्याचा वापर करण्याची परवानगी घेण्यासाठी पार्ट ओ.सी.घेण्यात येते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

पार्ट ओ.सी.घेण्यात येते हे मान्य आहे. पण ते बांधकाम पूर्ण आहे हे विभाग कसे काय ओळखणार आहे, जे संकल्पित बांधकाम मंजूर करून घेतले आहे त्याची ओ.सी.संबंधितांनी घेतली पाहिजे. आपणास पार्ट ओ.सी.चालणार आहे की, संपूर्ण ओ.सी.आवश्यक आहे? जर पार्ट ओ.सी.असेल तर ते बांधकाम पूर्ण झाले आहे किंवा नाही हे आपण कसे काय गृहीत धरणार आहात अशी विचारणा समितीने केली असता आपला मूळ हेतू असा आहे की, ज्या प्रयोजनाकरिता जागा दिली होती त्या प्रयोजनाकरिता वापरण्याजोगी जमीन असावी, इमारत असावी. आपण संकल्पित बांधकाम मंजूर करून घेतले असेल तर त्याची पार्ट ओ.सी.घेणे आवश्यक आहे. आपण जर पार्ट ओ.सी.घेतली असेल व उर्वरित जागेचा त्याच कारणासाठी संपूर्ण वापर होणार असेल तर आमच्यादृष्टीने ते योग्य असेच आहे.

माझी एक संस्था आहे मला खोल्या बांधण्याची गरज आहे. मी नगरपालिकेला ३ खोल्यांचा नकाशा सादर केला. मी ३ खोल्या बांधल्यानंतर नगरपालिकेने मला ओ.सी.दिली याचा अर्थ ते बांधकाम पूर्ण झाले असा होतो काय अशी विचारणा समितीने केली असता जेव्हा जागा मंजूर झाली असेल तेव्हा शासन आणि अन्य पार्टीमध्ये अमूक एक इतक्या चौरस फुटाचे बांधकाम करण्यात येणार आहे अशाप्रकारचे कॉन्ट्रॅक्ट झाले असेल तर प्रश्न अलाहिदा आहे. पण तशा प्रकारचे काही कॉन्ट्रॅक्ट नसेल तर प्रत्येक व्यक्ती ही आपल्या आर्थिक कुवतीनुसार बांधकाम करीत असते. यात संकल्पित वापर होऊ शकतो किंवा कसा हा मुद्दा असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

२५ टक्के निधी हा आपल्या बँक खात्यामध्ये जमा पाहिजे. AICTE मध्ये जेव्हा तंत्र विद्यालय किंवा महाविद्यालयासाठी परवानगीसाठी जाण्यात येते तेव्हा ते म्हणतात की, अमूक एक एवढे बांधकाम झाले पाहिजे तरच आपल्या सर्टिफिकेशनला मान्यता देऊ. महाविद्यालय, विद्यालय, आयटीआय, पॉलीटेक्निक कॉलेज किंवा अन्य प्रयोजनासाठी जागा देतो. तेव्हा कमीतकमी एवढे टक्के बांधकाम झाले पाहिजे अशा प्रकारची अट नसेल तर ते काहीच करणार नाही. नवीन कॉलेजला फक्त दोन तुकड्यांची मान्यता मिळाली असेल तर ती शैक्षणिक संस्था फक्त दोन खोल्याच बांधते. पुढच्या वर्षी ती संस्था उर्वरित खोल्यांचे बांधकाम करते. याला आपण बांधकाम पूर्ण झाले, प्रयोजन पूर्ण झाले असे गृहीत धरणार आहात काय? ५०×२५ च्या दोन खोल्या बांधल्या आहेत. त्यावर टीन शेड लावली आणि बांधकाम प्रगतीपथावर आहे असे सांगितले तर ते बांधकाम पूर्ण म्हणून ग्राह्य धरणार आहात काय? जो प्रोजेक्ट असतो त्याचे मिनिमम रिक्वायरमेंटचे बांधकाम झाल्यावर आपण बांधकाम पूर्ण झाले आहे असे गृहीत धरणार आहात काय याबाबत समितीने विचारणा केली असता जो संकल्पित वापर आहे तो सुरू होणे म्हणजे ते बांधकाम पूर्ण होण्याआधीचे द्योतक आहे. पहिले इंडिकेटर आहे की, ते बांधकाम पूर्ण झालेले आहे. त्याचा संकल्पित वापर सुरू करता आला पाहिजे. जी इमारत बांधलेली असते ती संकल्पित वापर करण्याजोगी असली पाहिजे. त्या इमारतीचा वापर संकल्पित होत नसेल तर त्याला बांधकाम पूर्ण असे म्हणता येणार नाही आज आम्ही बांधकाम पूर्ण होईपर्यंतचे अधिमूल्य घेणार आहोत. दोन खोल्यांचे बांधकाम सुरू केले असेल तर अधिमूल्य घेण्याचे काम थांबत नाही जो पर्यंत बांधकाम पूर्ण होत नाही तो पर्यंत अधिमूल्य घेणार आहोत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

अनेक संस्थांना सरकारने जागा दिलेली आहे. या जागा या शासन निर्णयाच्या पूर्वी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या आहेत. त्यावेळी त्यांनी इमारती बांधलेल्या आहेत. त्यात आता कॉलेज, शाळा सुरू झाले असेल. श्री. भाटिया साहेबांच्या वेळी एक शासन निर्णय निर्गमित झाला आहे त्यावेळी ५०० पट भाडे वाढविले होते. त्यावेळी अनेक संस्था या भाड्याच्या अधीन आल्या नाहीत त्यांना ते भाडे देता आले नाही. त्यांनी सुरू केलेली बांधकामे अर्धवट राहिली कारण त्यांना त्या शासननिर्णयामुळे पुढची परवानगी देण्यात आली नसल्याचे समितीने विभागास अवगत केले त्या जी.आर.मुळे बांधकामे अर्धवट राहिली असतील त्यासंबंधी विभाग काय करणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता आजच्या साक्षीच्या विषयामध्ये हा विषय नसल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

जो पर्यंत संकल्पित बांधकाम पूर्ण होत नाही व त्यासाठी जितक्या वेळा मुदत वाढ घेण्यात येईल तितक्या वेळा संबंधितांना २ टक्के, ३ टक्के, ५ टक्के या प्रमाणे तत्कालीन वर्षाच्या रेडिरेकनरप्रमाणे अधिमूल्य भरावे लागणार आहे असे समितीने अवगत केले. याच अनुषंगाने सचिव, वित्त

विभाग यांनी अशी विचारणा केली की, हा निर्णय भविष्यासाठी आहे की, दहा, वीस, तीस वर्षांपूर्वी ज्या जमिनी दिल्या आहेत त्यासंबंधी आहे? दहा, वीस, तीस वर्षांपूर्वी ज्या शासकीय जमिनी संथांना दिलेल्या आहेत त्यांचे काम प्रगतिपथावर आहे किंवा अपूर्ण आहे अशा प्रकरणांमध्ये दराची गणना करून वसुली करण्यात येणार आहे की ही वसुली भविष्यात करण्यात येणार आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, ज्या इमारतींचे बांधकाम दिनांक ११ जानेवारी २०१७ पर्यंत अपूर्ण होते त्या सर्वांना हा शासननिर्णय लागू आहे त्यामुळे जमीन कधी दिली आहे हा विषय महत्त्वाचा नसल्याचेही सचिवांनी अवगत केले.

२.३६ परिच्छेद ५.१.१

मौजे जांबे, ता.मुळशी, जि.पुणे येथील ४७,३०० चौ.मी. जमीन प्राथमिक शाळा/माध्यमिक शाळा,वसतिगृह आणि महाविद्यालय इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर आणि ३२,००० चौ.मी.जमीन क्रिडामैदानासाठी भाडेपट्टयाने महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्टला ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी रुपये १ प्रतिवर्षी या दराने माहे ऑगस्ट, २००९ मध्ये दिली. याबाबत २५ टक्के पैसे आहेत किंवा नाही हे तपासले नाही अशाप्रकारचे आक्षेप महालेखाकारांनी यामध्ये घेतले असल्याचे समितीने नमूद केले. त्याशिवाय विभागाने सर्व गोष्टी मान्य केल्या आहेत. २५ टक्के पैसे हे खात्यात असेल तरच जागा मंजूर करण्यात येईल असा शासनाचा निर्णय आहे. मग २५ टक्के पैसे आहेत किंवा नाही हे न तपासता संबंधितांना विभागाने सुविधा देण्याचे कारण काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता हा निर्णय शासनाने त्यावेळी घेतला होता त्या निर्णयाच्या अनुषंगाने शासनाने त्या संस्थेकडे जागा सुपूर्द केली होती. त्यावेळी २५ टक्के रक्कम नव्हती असा मुद्दा महालेखाकार यांनी उपस्थित केला होता. शासनाला कोणतीही जमीन कोणत्याही तत्त्वावर देण्याचा अधिकार सेक्शन ४० अन्वये आहे. त्यामुळे शासन प्रकरण परत्वे कोणतीही अट शिथिल करून, कोणतीही अट विहित करून जागा प्रदान करू शकते. त्यावेळी जागा देण्याचा निर्णय हा शासनाने घेतला असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

शासनाला सेक्शन ४० अन्वये कोणतीही गोष्ट शिथिल करण्याचा अधिकार आहे तर मग महालेखाकार यांना लेखापरीक्षण करण्याची गरजच काय, आपण सेक्शन ४० चा उल्लेख करून अन्य गोष्टींना संरक्षण देण्याचा प्रयत्न करीत आहात. त्या बाबीशी समिती सहमत नाही. विभागाची स्पष्ट भूमिका ही मुद्यासंबंधी असली पाहिजे. सेक्शन ४० चा उपयोग करून जागा देण्यात येत आहे असा उल्लेख शासनाने त्या ऑर्डरमध्ये केला आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता सेक्शन ४० हा शासनाचे सार्वभौम आणि सर्वोतपरी अधिकार यासंबंधातील आहे. त्या अनुषंगाने शासन प्रकरण परत्वे निर्णय घेत असते हा निर्णय शासन स्तरावर झालेला आहे. शासनाने आपले सार्वभौम अधिकार वापरल्यामुळे हा मुद्दा गैरलागू ठरतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यासंबंधी महालेखाकार यांचे काय म्हणणे आहे अशी विचारणा महालेखाकारांना केली असता विभागाने समितीला कारणे द्यायला हवी की, जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला कोणते प्रपोजल दिले आहे, त्यांना २५ टक्के रकमेतून सूट का देण्यात आली याची विचारणा केली पाहिजे. आपण शासनाच्या शासन निर्णयानुसारच बोलत आहोत. हे लागू करावे किंवा कसे यासंबंधात आपले प्रपोजल होते काय? त्यासंबंधी मग शासनाने निर्णय घेतला असेल तर ती गोष्ट वेगळी आहे असे समितीने नमूद केले असता कोणत्याही एक्झीक्युटीव्ह इन्स्ट्रक्शन पेक्षा कायद्यान्वये प्राप्त झालेले प्रगत अधिकार हे श्रेष्ठ असतात. यासंबंधात १९८३ चा शासननिर्णयआहे. त्यात जी मार्गदर्शक तत्त्वे दिली होती त्यात प्रकरणपरत्वे अट शिथिल करण्याचे अधिकार शासनाला असल्याचे नमूद करण्यात आले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

Again I would repeat. Last time also you had raised the issue that C.A.G. is challenging certain powers of the Government. Where is the challenge to the powers of the Government in this Para? Here we are discussing a specific case. You may please tell the Committee as to why 25 % relaxation was given in this particular case. What was the proposal of the Collector to the Government to relax this condition अशी विचारणा महालेखाकारांनी केली. या अनुषंगाने समितीने विभागास अशी विचारणा केली की, सेक्शन ४० अंतर्गत कोणत्याही परिस्थितीत रिलॅक्सेशन करण्याचे अधिकार शासनास आहेत का तसेच संबंधित संस्थांनी रिलॅक्सेशनसाठी प्रस्ताव आपणाकडे पाठविण्यात आलेले होते का अशी विचारणा समितीने केली असता रिलॅक्सेशन देण्याचे अधिकार वरिष्ठ स्तरावर असल्याचे जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी समितीस अवगत केले.

रिलॅक्सेशन देण्याचे अधिकार वरिष्ठ स्तरावर असले तरी संबंधित संस्थांना रिलॅक्सेशन का देण्यात आलेले आहे. याची कारणे तरी द्यावे लागतील ना? कोणताही प्रस्ताव थेट वरिष्ठ स्तरावर मान्य करता येत नाही. आपण एखादा प्रस्ताव माननीय सचिव यांना दिले तर आपण म्हणता की माननीय जिल्हाधिकारी यांच्याकडून हा अहवाल आल्यांनतर तो अहवाल तपासून आम्ही निर्णय घेऊ. कनिष्ठ स्तरावरील अहवाल न घेता किंवा कोणत्याही प्रकारची वस्तूस्थिती न तपासता आपण अशाप्रकारचा निर्णय घेऊ शकता का अशी विचारणा समितीने केली असता संबंधित संस्थेस जागा आवंटित करण्याचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत आलेला होता. त्या प्रस्तावामध्ये २५ टक्यांची अट शिथिल करण्यात यावी, असा उल्लेख त्या प्रस्तावामध्ये आम्ही केलेला नाही. मूलतः असे आहे की, मागणीदार संस्था आहेत, त्यांची आर्थिक परिस्थिती पाहून राज्य स्तरावर

एखादे वेळी अशा प्रकारचे निर्णय घेऊ शकतात. सबसीक्वेंटली संबंधित संस्थांनी त्यांच्या अकाउंन्टमध्ये २५ टक्के निधी जमा करणे आवश्यक होते, तो निधी त्यांनी जमा केलेला आहे. त्याचे सर्व रेकॉर्ड आमच्याकडे उपलब्ध आहे. २५ टक्के निधी जमा करण्याची अट संबंधित संस्थांनी पूर्ण केलेली आहे अशी माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली.

त्यांचे म्हणणे असे आहे की, त्यावेळी ही अट पूर्ण केलेली नाही. आपण या अहवालात असे नमूद केलेले आहे की, संबंधित संस्थेच्या अकाउंटमध्ये ८३ लाख रुपये जमा आहेत. ५ वर्षांपूर्वी असे सांगण्यात आले होते की, या प्रकल्पाची किंमत १३ ते १४ कोटी रुपये आहे आणि आपण सांगत आहात की, या प्रकल्पाची किंमत ८ कोटी रुपये आहे. या प्रकल्पाची वास्तविक किंमत किती आहे? या प्रकल्पाची किंमत १३ कोटी ४४ लाख रुपये असे महालेखाकार यांचे म्हणणे आहे शेवटच्या उत्तरात आपण असे सांगत आहात की, हा प्रकल्प पूर्ण होण्यासाठी ७ ते ८ कोटी रुपयापर्यंत खर्च येणार आहे. या संदर्भात मुद्दा असा आहे की, संबंधित संस्थांची आर्थिक बाजू तपासून आपणअशा प्रकारची लीज द्यावयाची होती. ज्यावेळी आपण लीज ॲग्रीमेंट केले होते त्यावेळी त्यांच्याकडे फक्त ८३ लाख रुपये होते. २५ टक्के जमा करण्याची अट त्यांनी पूर्ण केलेली नाही. २५ टक्यांची अट पूर्ण करावयाचे असेल तर त्यांना त्यांच्या अकाउंटमध्ये ३ कोटी ३६ लाख रुपये त्यांनी त्यांच्या अकाउंटमध्ये जमा करणे आवश्यक होते. त्याबद्दल जे रिलॅक्सेशन देण्यात आले ते प्रपोजल जिल्हाधिकारी कार्यालयातून दिलेले नाही असे आपण म्हटले आहे. संबंधित संस्थांकडून रिलॅक्सेशन देण्यासंबंधीचे निवेदन वरिष्ठ स्तरावर देण्यात आलेली आहेत का? जर अशाप्रकारचे निवेदन वरिष्ठ स्तरावर दिलेले नसेल तर शासनाने अशा संस्थांना रिलॅक्सेशन कोणत्या नियमानुसार दिलेले आहे? रिलॅक्सेशन न देता आपण या संस्थाना ओव्हरसाईट केलेले आहे का? या विषयी माहिती समितीस द्यावी या संस्थांना रिलॅक्सेशन दिलेले आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता ज्या अर्थी संस्थेवर इन्सिस्ट न करता ग्रॅन्ट केलेली आहे म्हणजे त्या संस्थांना रिलॅक्सेशन केलेले आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

संबंधित संस्थानी शासनाकडे रिलॅक्सेशन देण्यासंबंधिचा प्रस्ताव पाठविलेले होता का?या समितीच्या प्रश्नाला ही अट शिथिल करून वाटप केलेले आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. याअनुषंगाने समितीने विभागास असे सांगितले की, आम्ही अट शिथिल करून या संस्थांना वाटप करीत आहोत, अशी नोंद ज्या नस्तीमध्ये आहे ती नस्ती समितीस सादर करण्यात यावी.

अनफोरच्युनेटली दिनांक २१ जून २०१२ रोजी लागलेल्या आगीमध्ये कार्यालयीन नस्ती नष्ट झालेली आहे. त्या नस्तीवर कशा प्रकारचे निवेदन केले होते, त्यामध्ये कोणती टिपणी होती ती माहिती आता विभागाकडे उपलब्ध नाही. त्यामुळे नेमकी टिपणी काय होती हे सांगणे शक्य नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ज्या कारणासाठी त्या संस्थेस जमिनी दिलेल्या होत्या त्या जमिनीची सद्य:स्थिती काय आहे?विभागाने दिलेल्या उत्तरामध्ये असे नमूद केलेले आहे की, या दोन इमारतीचे काम पूर्ण झालेले आहे. आपण मगाशी बोलल्याप्रमाणे आपण त्या इमारतीचे पूर्ण काम झालेले आहे असे आपण म्हणू शकता का अशी विचारणा समितीने केली तसेच या संदर्भातील जे रेकॉर्ड जळालेले असले तरी हे रेकॉर्ड संस्थेकडे उपलब्ध असू शकते. ते रेकॉर्ड रिकलेक्ट करण्याचा प्रयत्न केलेला आहे का अशाप्रकारचे रेकॉर्ड संस्था व जिल्हाधिकारी कार्यालमध्ये असते तसेच हे रेकॉर्ड आयुक्त कार्यालयामार्फत मिळू शकते हे रेकॉर्ड रिकलेक्ट करण्याचा विभागाने प्रयत्न केलेला आहे का अशी पृच्छा समितीने केली असता कार्यालयामध्ये जो टिपणी विभाग आहे त्यात मंत्रालयीन सर्व टिपणी आहेत. मंत्रालयीन टिपणी नष्ट झाल्यानंतर रिकलेक्ट करता येत नाही कारण या टिपणीची प्रत जिल्हाधिकार्यालयाकडे उपलब्ध नसते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आपण या संस्थांची कॉस्ट कोणत्या नियमानुसार कमी केलेली आहे. पूर्वी आपणास ३ कोटी ३६ लाख रुपयांची आवश्यकता होती. आता आपण २ कोटी ५४ लाख रुपयांवर समाधानी आहात याचे काय कारण आहे या समितीच्या प्रश्नाला संस्थेने जो खुलासा केलेला आहे त्याप्रमाणे संस्थेचा विविध बांधकामाचा जवळपास ८ कोटी रुपये संभाव्य खर्च आहे असे संस्थेने स्पष्ट केलेले आहे. २५ टक्केपेक्षा अधिक रक्कम म्हणजे २ कोटी ५४ लाख ७६ हजार रुपये संस्थेच्या बँक खात्यामध्ये जमा आहेत. असे संस्थेने स्पष्ट केलेले आहे. प्रकल्पावर जो संभाव्य खर्च आहे. यामध्ये नॉरमली संस्था जी सेल्फ डिकलेरेशन देते तो ग्राह्य धरले जाते. आमच्या प्रकल्पाची संभाव्य किंमत ८ कोटी रुपये आहे आणि २ कोटी ५४ लाख ७६ हजार रुपये संस्थेच्या अकाउंटमध्ये जमा आहेत. असे त्या संस्थेनी स्पष्ट केलेले आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आतापर्यंत किती बांधकाम झालेले आहे अजून या इमारतींचे काम प्रलंबित आहे काय, तसेच सन २०१६ नंतरचे आपण मुदतवाढ देणार आहात ती मुदतवाढ नवीन शासन निर्णयानुसार देणार आहात का अशी विचारणा समितीने केली असता माहे एप्रिल, अखेर ज्यावेळी पंचनामा केला त्यावेळी दोन इमारतीचे बांधकाम तीन मजल्यापर्यंतचे झालेले होते. अजून या इमारतींचे काम पूर्ण झालेले नाही. तसेच त्या संस्थेस जी मुदतवाढ मिळणार आहे ती मुदतवाढ दिनांक ११ जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णयानुसारच मिळणार असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सेक्शन ४० नुसार होणार आहे का? अशी विचारणा समितीने केली तसेच सेक्शन ४० हे कायद्यामध्ये पूर्वीपासूनच आहे. हा शासन निर्णय नंतर आलेला आहे हे कसे लागू होणार अशी विचारणा महालेखाकारांनी केली असता सेक्शन ४० नियम ग्रॅन्ट संदर्भातील आहे. शासन निर्णय मुदतवाढ या संदर्भात आहे हे दोन्ही विषय वेगवेगळे असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

आपण सेक्शन ४० चा उल्लेख केलेला आहे Section ४० reads " Nothing contained in any provision of this Code shall derogate from the right of the State Government to dispose of any land, the property of Government, on such terms and conditions as it deems fit. यावर विभागीय सचिवांनी It is regarding disposal of land. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याअनुषंगाने महालेखाकारांनी असे विदित केले की, You are quoting Section ४०, the G.R. has come out afterwards. यावर विभागीय सचिवांनी The G.R. is basically for grant of extension of time असा खुलासा केला.

या संस्थेमध्ये २५ टक्के रक्कम नव्हती ही एकच त्रुटी होती का? या व्यतिरिक्त जिल्हाधिकारी यांनी तपासणी केल्यानंतर यामध्ये कोणतीच त्रुटी आढळून आलेली नाही का अशी विचारणा समितीने केली असता महालेखाकारांनी जो मुद्दा उपस्थित केलेला आहे तो हाच मुद्दा आहे की they had not fulfilled the manadatory conditions stipulated in the G.R. of February, १९८३. हा महालेखाकारांचा मुख्य मुद्दा आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

२५ टक्के रक्कम उपलब्ध नव्हती हा ए.जी. यांचा मुद्दा आहे. या संदर्भात २५ टक्के रक्कम नाही, या व्यतिरिक्त त्यांच्यामध्ये त्रुटी होत्या. त्या त्रुटीची पूर्तता केलेली आहे का? या संस्थेची जागा गुरगाव (हरियाणा) येथे आहे, त्या संस्थेचे नाव काय आहे? संस्थेची जागा कोणत्याही शहरामध्ये असेल तर समितीस कोणतीच अडचण नाही. अशा प्रकारचा उल्लेख आल्यामुळे हा प्रश्न उपस्थितीत करण्यात आलेला असल्याचे समितीने नमूद केले. गुरगाव (हरियाणा) येथील जागा विकून ही संस्था येथे बांधकाम करणार आहे असा नस्तीमध्ये उल्लेख करण्यात आलेला आहे. महिलांसाठी महिलांनी चालवलेली संस्था म्हणून त्या संस्थेला ही जागा दिलेली आहे. असे यामध्ये नमूद केलेले आहेही संस्था कोणाची आहे या संस्थेचे कार्यभाग काय आहेत? गुरगाव (हरियाणा) या सारख्या ठिकाणी ही संस्था जागा घेऊ शकते याचा अर्थ या संस्थेची आर्थिकस्थिती चांगली असावी. विभागाच्या स्पष्टीकरणात असे आलेले आहे की, गुरगाव (हरियाणा) येथील जागा विक्री करून निधी उभारणार असल्याचे संस्थेने दिनांक १४.११.२०१३ रोजीच्या उत्तरात नमूद केले आहे. सन २०१३ मध्ये सांगितले आहे की, ही जागा आम्ही विकून निधी उभारू तर सध्या सन २०१७ सुरू आहे. गुरगाव येथील जागा विकून या संस्थेने निधी उभारलेला आहे का अशी विचारणा ही समितीने केली. त्या जागेची सध्याची स्थिती काय आहे याबाबत विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, त्या संस्थेने असे स्पष्ट केलेले आहे की, आमच्याकडे २ कोटी ५४ लाख ७६ हजार रुपये जमा आहेत. गुरगावची जमीन विकून उर्वरित निधी उभारणार आहोत.

त्या संस्थेनी ती जमीन विकलेली आहे का? उर्वरित निधी उभारलेला आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाचा जो संबंध आहे तो असा आहे की, संबंधित इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होत आहे की नाही यावर देखरेख ठेवण्याचे काम विभागाचे आहे. ते बांधकाम जमीन विकून करीत आहेत की अन्य प्रकारे निधी उभारुन करीत आहे हा त्या संस्थांचा अंतर्गत प्रश्न असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या बांधकामाची प्रगती कशी आहे व त्या संस्थेची आर्थिक स्थिती काय आहे? याविषयी माहिती द्यावी. तसेच शासन निर्णयानुसार मुदतवाढ घेण्याबाबत संस्थेस सूचित करण्यात आले आहे. म्हणजे ते उत्तर ग्राह्य धरून दिनांक ०६.०५.२०१७ रोजी जिल्हाधिकारी पुणे, यांना पत्रान्वये कळविण्यात आलेले आहे की, आम्ही गुरगावची जमीन विकून निधी उभारणार आहोत असे समितीने नमूद केले असता समिती म्हणत आहे त्याप्रमाणे उत्तरात कोठेही नमूद केलेले नसल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

नस्तीमध्ये असे नमूद केलेले आहे की, दिनांक ११.०१.२०१७ च्या शासन निर्णयानुसार मुदतवाढ घेण्याबाबत संस्थेस सुचित करण्यात आले आहे. दिनांक ११.०१.२०१७ च्या शासन निर्णयानुसार संबंधित संस्थांना मुदतवाढ देत असाल तर समितीची कोणतीच हरकत राहणार नाही. दिनांक १४.११.२०१३ रोजी त्यांनी असे नमूद केले की, या संस्थेची आर्थिक स्थिती बळकट करून घेऊ, असे त्यांनी सांगितले आहे. तसेच जिल्हाधिकारी यांनी असे सांगितले आहे की, दिनांक ०६.०५.२०१७ च्या पत्रान्वये पुढील कार्यवाही करण्यात यावी जे काही सांगण्यात आले असेल ते दिनांक ०६.०५.२०१७ च्या नंतरच सांगण्यात आलेले असेल असे समिती सदस्यांनी नमूद केले. याच अनुषंगाने समितीने असे विदित केले की, दिनांक १४.११.२०१३ रोजी त्यांच्या पत्रान्वये संस्थेला दिनांक २४.०६.२०१४ च्या शासन ज्ञापनान्वये बांधकाम करण्यासाठी दोन वर्षांची मुदतवाढ देण्यात आली. त्यानंतर त्यांचे पुन्हा पत्र दिनांक ०७.०८.२०१६ रोजी आल्यामुळे त्यांनी दिनांक ११.०१.२०१७ च्या शासन निर्णयानुसार त्यांना मुदतवाढ देण्यात यावी असे समितीने विभागास अवगत केले असता त्या संस्थांची मुदत दिनांक ३१.१२.२०१६ रोजी संपलेली आहे. दिनांक ११.०१.२०१७ रोजी एक नवीन धोरण तयार करण्यात आले असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

संस्थेनी पुढील मुदतवाढ मिळण्यासंदर्भात जिल्हाधिका-यांकडे मागणी केलेली आहे का या समितीच्या प्रश्नाला त्यासाठीच जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत कम्युनिकेट करण्यात आलेले आहे. प्रचलित धोरणाप्रमाणे, नवीन सुधारित धोरणाप्रमाणे आपल्याला मुदतवाढ घ्यावी लागेल कारण आपले बांधकाम दिनांक ३१.१२.२०१६. रोजी पर्यंत संपलेले नाही. शासनाच्या ट्रेजरीमध्ये जी रक्कम भरावयाची आहे. त्या रकमेची परिगणना करून आम्ही संस्थेस कम्युनिकेट केलेले असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

मुदतवाढी संदर्भात संस्थेने आपणास मागणी केलेली नाही, आणि आपणास या संदर्भात काही रिसपॉन्स पण दिलेला नाही. दिनांक ०७.०८.२०१६ रोजी त्या संस्थेची मुदतवाढ संपलेली आहे उत्तरामध्ये आपण असे नमूद केलेले असल्याचे समितीने नमूद केले असता ज्या संस्थांना मुदतवाढ घ्यावयाची आहे त्या संस्थानी मुदतवाढीचा प्रस्ताव आमच्याकडे पाठवावा अशी सध्याची प्रचलित पद्धत आहे पण अशा प्रकारचा प्रस्ताव फार क्वचित संस्था आमच्याकडे पाठवित आहेत. नवीन सुधारित शासन निर्णयानुसार " जुलै " मध्ये एक ड्राईव्ह घेऊन जेवढे लॅन्ड आवंटित केलेले आहे. ज्या संस्थेची मुदतवाढ संपलेली असेल किंवा त्या संस्थेंच्या बांधकामाची मुदत संपलेली असेल त्या प्रत्येक संस्थेला प्रोॲक्टीव्हली कम्युनिकेट करीत आहोत. यासाठी त्यांना जी रक्कम जमा करावयाची आहे त्या रक्कमेची परिगणना करून ती रक्कम त्यांना सांगण्यात आलेली असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली.

आताच आपण सांगितलेले आहे की, दिनांक ०७.०८ २०१६ पर्यंत या संस्थांची मुदत होती. त्यानंतर पुढील कार्यावाही आपणास करावयाची आहे. त्याबद्दल आपण माहे एप्रिल, २०१७ रोजी आपण त्यांना नोटिस दिलेली आहे. दिनांक ०७.०८ २०१६ रोजी संपलेल्या संस्थांना पुढील मुदतवाढ दिनांक १.०१.२०१७ च्या शासन निर्णयानुसार आपण त्यांना देणार आहात हाच आपला विषय आहे असे समितीने विभागास अवगत केले असता नवीन पॉलिसीप्रमाणे आपण मुदतवाढ घेण्यात यावी असे आम्ही संबंधित संस्थांना दिनांक १९.०४२०१७ रोजी पत्रान्वये कळविलेले आहे त्या अनुषगांने संबंधित संस्थाकडून मुदतवाढीचे प्रस्ताव प्राप्त होण्याची अपेक्षा असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

अशा प्रकरच्या केसमध्ये किती वेळा मुदतवाढ देण्याचे अधिकार शासनास आहेत या समितीच्या प्रश्नाला नुकतेच विभागाने शासनाचे एक धोरण जाहीर केलेले आहे. मुदतवाढ किती वेळ द्यावी, ती कोणत्या दराने द्यावी हे सर्व दिनांक ११.०१.२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयामध्ये विहित केलेले आहे. त्यामध्ये मूळ मंजूर कालावधी सर्वसाधारण ३ वर्षांचा असतो. त्यांनतर पहिली मुदतवाढ २ वर्षांची असते या कालावधीसाठी प्रति वर्षी २ टक्के या प्रमाणे अधिमूल्य आकारुन ही मुतदवाढ दिली जाते. या दोन वर्षांच्या कालावधीत संबंधित संस्थेने बांधकाम पूर्ण केले नाही तर त्या संस्थेस पुढील २ वर्षाची मुदतवाढ दिली जाते. या मुतदवाढीसाठी प्रतिवर्षी ३ टक्के अधिमुल्य आकारुन दिली जाते. त्यानंतरही बांधकाम पूर्ण केले नसेल तर तिसरी मुदतवाढ दिली जाते. ती मुदतवाढ २ वर्षांची असते. तिसऱ्या मुदतवाढीत प्रतिवर्षी ५ टक्के अधिमूल्य आकारुन मुदतवाढ दिली जाते. चौथी मुदतवाढ २ वर्षांची ही ७ टक्के प्रमाणे दिली जाते. सन २०१७ च्या शासन निर्णयामध्ये विभागाने असे नमूद केले आहे की, एखाद्या संस्थेने बांधकाम सुरू केले व चार वेळा मुदतवाढ देऊनही ते बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर त्या संस्थेला बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत १२ टक्के प्रमाणे अधिमूल्य आकारण्यात यावे. अशा प्रकारची तरतूद नवीन शासन निर्णयामध्ये केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नवीन शासन निर्णयानुसार आपण ५ वेळा मुदतवाढ देऊ शकता का? प्रत्येक मुदतवाढ ही किती वर्षाची आहे? या समितीच्या प्रश्नाला प्रत्येक मुदतवाढ ही २ वर्षांची असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समजा एखाद्या शैक्षणिक संस्थेला लिजवर मिळालेल्या जमिनीच्या लिजची मुदत सन २००० मध्ये संपली असेल परंतु, त्यांनी लिजचे नुतनीकरण केले नसेल आणि जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून त्यांना नुतनीकरणासंदर्भात नोटीसही पाठविली गेली नसेल आणि असे प्रकरण नुतनीकरणासाठी आपल्याकडे आले असेल तर आपण नुतनीकरणासंदर्भात कोणती कार्यपद्धत अवलंबणार आहात? सन २००० ते सन २०१७ या १७ वर्षांच्या कालावधीसाठी कशा पद्धतीने अधिमूल्याची गणना करणार आहात की, तुम्ही मागील वर्षाच्या अधिमूल्याची रक्कम संस्थांना माफ करणार आहात अशी विचारणा समितीने केली असता दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजी या संदर्भात शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे. जी प्रकरणे दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजी जिवंत आहेत त्या प्रकरणी संबंधितांनी शासनाकडे ६ महिन्याच्या आत अर्ज करावयाचा आहे. त्यासाठी त्यांना ६ महिन्यांची मुदत देण्यात येणार आहे. थोडक्यात असे आहे की, दिनांक ११ जानेवारी २०१७ पासून त्यांना ६ महिन्यांची मुदतवाढ मिळणार आहे. दिनांक ११ जुलै २०१७ पर्यंत संस्था नवीन शासन निर्णयानुसार मुदतवाढीसाठी शासनाकडे अर्ज सादर करू शकेल. असा अर्ज आला तर प्रति वर्ष १० टक्के प्रमाणे अधिमूल्य अधिक १ टक्का विलंब शुल्क आकारुन मुदतवाढ देता येईल. यासंदर्भातील उल्लेख जानेवारी, २०१७ च्या शासन निर्णयात आहे आणि त्यानुसारच अशा प्रकरणात कार्यवाही होणे अपेक्षित असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

माहे जानेवारी, २०१७ नंतरच्या कालावधीच्या मुदतवाढीसाठी आपण नवीन दराप्रमाणे आकारणी करणार आहात का या समितीच्या प्रश्नाला माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजीचा शासन निर्णयामध्ये अशी तरतूद आहे की, हा शासन निर्णय निर्गमित होण्याच्या तारखेपर्यंत त्यांना मानीव मुदतवाढ गृहित धरली जाईल आणि जुन्या धोरणाप्रमाणे १० पट रक्कम त्या त्या वर्षाकरिता आकारुन ती वसूल करण्यात येईल. म्हणजेच, दिनांक ११ जानेवारी २०१७ पर्यंत नोशनल एक्सटेंशन असेल त्यानंतर नवीन जी.आर.प्रमाणे आकारणी होईल.

नवीन शासन निर्णयानुसार ज्या संस्था मुदतवाढीसाठी अर्ज करणार नाहीत त्यांच्याबाबतीत शासनाची काय भूमिका राहणार आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता ज्या संस्था अर्ज करणार नाहीत त्याच्या बाबतीत शर्तभंग होऊन शर्तभंगाच्या तरतुदीनुसार जिल्हाधिकारी कार्यवाही करतील असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समितीला असे म्हणावयाचे आहे की, शासनाने नवीन शासन निर्णय निर्गमित केला आहे तरी देखील संस्था मुदतवाढीसाठी अर्ज करतीलच असे नाही. त्यामुळे शासन निर्णयाची अंमलबजावणी कठोरपणे होण्यासाठी व लिजची मुदत संपलेल्या सर्व प्रकरणी नवीन शासन निर्णयानुसार कार्यवाही होण्यासाठी शासन ६ महिन्यांचा आराखडा तयार करणार आहे का याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे सांगितले की,

जिल्हाधिकारी यांनी यापूर्वीच स्पष्ट केले आहे की, त्यांनी एक विशेष मोहिम हाती घेतली आहे. त्यामुळे ज्या संस्थांनी मुदतवाढीसाठी अर्ज केलेला नाही त्या सर्वांना नोटीसा काढल्या जात आहेत. यानुसार संस्थांनी अर्ज करून व नवीन शासन निर्णयानुसार अधिमूल्याची रक्कम भरुन मुदतवाढ घ्यावयाची आहे. तसे झाले नाही तर संबंधित संस्थांविरुद्ध जमीन काढून घेण्याची प्रक्रिया जिल्हाधिकारी यांना सुरू करता येईल.

समितीने या शासन निर्णयाची पूर्ण माहिती घेतली असून आतापर्यंत विभागाकडून खूप कमी दराने मुदतवाढ देण्यात येत होती तरी देखील संस्थाचालक मुदतवाढीकडे दुर्लक्ष करीत होते. मुदतवाढ न घेता व बांधकाम न करता जागेचा कफ्रज्ञा स्वत:कडे ठेवण्याकडे संस्थांचा कल होता. परंतु, नवीन शासन निर्णयानुसार शासनाने अधिमूल्याच्या रकमेतही वाढ केली आहे त्यामुळे संस्थांवर निश्चितपणे वचक बसेल. विभागाने फक्त या गोष्टीचा खुलासा करावा की, मुदतवाढीच्या सर्व संधी दिल्यानंतरही जर संस्थाचालकांकडून प्रतिसाद मिळाला नाही तर जागा काढून घेण्याची तरतूद शासन निर्णयात आहे का? कारण, आपण शेवटी १२ टक्के अधिमूल्य आकारुन पुन्हा मुदतवाढ देणार आहोत अशी विचारणा समितीने केली असता रेडिरेकनरच्या १२ टक्के अधिमूल्य आकारण्याचा विषय असा आहे की, ज्या प्रकरणी बांधकाम सुरू आहे, परंतु, ते अर्धवट स्थितीत आहे, अशा प्रकरणात बांधकाम पूर्ण होण्याच्या कालावधीपर्यंत १२ टक्के अधिमूल्याची आकारणी होणार आहे ही रक्कम फार मोठी होणार आहे. त्यामुळे असे अभिप्रेत आहे की, संस्था लवकरात लवकर बांधकाम पूर्ण करून वितरित करण्यात आलेल्या जागेचा त्या प्रयोजनासाठी वापर सुरू करतील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. हे अधिमूल्य नवीन शासन निर्णयानुसार घेण्यात येणार असल्याचे अवगत केले.

या शैक्षणिक संस्था असल्यामुळे शैक्षणिक प्रयोजनासाठी १ रुपया नाममात्र दराने भाडेपट्टयाने या जमिनी वितरित करण्यात आल्या आहेत. या अंतर्गत प्राथमिक व माध्यमिक शाळा, महाविद्यालये, होस्टेल्स या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर होणार आहे. मला एका बाबीचा खुलासा हवा आहे की, या शैक्षणिक संस्था विद्यार्थ्यांकडून नियमित दराने शैक्षणिक शुल्क आकारतात की, सवलतीच्या दराने आकारतात की, मोफत शिक्षण देतात अशी विचारणा सचिव, वित्त विभाग यांनी केली असता संस्थांचे बांधकाम अपूर्ण असल्यामुळे सद्य:स्थितीत शैक्षणिक शुल्क आकारण्याचा प्रश्न उद्‌भवत नाही सध्या जमिनीचा वापर सुरू नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

अतिशय अल्प दरात आपण शैक्षणिक संस्थांना जमिनी देत असतो. परंतु, या संस्था विद्यार्थ्यांकडून इमारत निधीसाठी वर्गणी घेत असतात त्यामुळे वित्त सचिवांचा प्रश्न योग्य आहे असल्याचे समितीने विदित केले असता या संस्थांना शासनाकडून १ रुपया नाममात्र दराने जमीन वितरित केली जाते. परंतु, त्यांनी शर्तभंग केला असल्यामुळे आपण वाढीव भाडे आकारु शकतो का अशी विचारणाही सचिव, वित्त विभाग यांनी केली.

तसे पाहिले तर हा हायपोथेटिकल प्रश्न आहे. या संस्थांना नाममात्र दराने शासन जमीन वितरित करते यामागील शासनाचे प्रयोजन हे होते की, भारतात लिटरसी वाढविण्याकरिता, शैक्षणिक पायाभूत सुविधा वाढविण्याकरिता प्रोत्साहन देणे गरजेचे होते. कारण, या संदर्भात शासनाचे प्रयत्न अपुरे पडत होते. त्यामुळे खाजगी संस्थांचा शैक्षणिक क्षेत्रातील सहभाग वाढविण्यासाठी त्यांना उत्तेजन देण्याच्या भावनेतून शासनाने हे धोरण स्वीकारलेले आहे. शैक्षणिक पायाभूत सुविधांचा विस्तार व्हावा, या भावनेतून हा निर्णय घेण्यात आलेला आहे. परंतु, शैक्षणिक शुल्कावर विभागाचे नियंत्रण नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

या शैक्षणिक संस्था विद्यार्थ्यांकडून किती शैक्षणिक शुल्क आकारतात, याची तरी माहिती विभाग देऊ शकेल का अशी विचारणा सचिव,वित्त यांनी केली. महालेखाकार यांनी हा परिच्छेद यासाठी काढला होता की, सन २००९ मध्ये दिलेल्या जमिनीचा वापर सन २०१२ पर्यंत झालेला नाही. त्या संस्थेने बांधकाम देखील सुरू केलेले नाही. कारण, त्यांची आर्थिक क्षमता नव्हती. परंतु, सन २०१७ मध्ये देखील तीच परिस्थिती आहे म्हणून हा मुद्दा उपस्थित झाला आहे यापुढे तरी त्यांची आर्थिक क्षमता आहे का अशी विचारणा महालेखाकार यांनी केली.

अनेक प्रकरणात बांधकाम विलंबाने झाले आहे. त्यामुळेच शासनाने दिनांक ११/०१/२०१७ रोजीचा शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. या माध्यमातून अशा प्रकारच्या विलंबावर अंकुश निर्माण होईल. यापूर्वी बांधकाम केले नाही तर १ लाख किंवा २ लाख रुपये अधिमुल्य आकारुन मुदतवाढ दिली जात होती. ही पद्धत थांबली पाहिजे या दृष्टीकेनातूनच शासनाने हा शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. वित्त सचिवांचा असा मुद्दा आहे की, एका बाजूला शैक्षणिक संस्थांना नाममात्र दराने शासकीय जमीन आपण वितरित करतो. परंतु, दुसऱ्या बाजूला संस्था विद्यार्थ्यांना शैक्षणिक शुल्कात काही सवलत देतात का? याबाबत विभागीय सचिवांना काही भाष्य करावयाचे असेल तर त्यांनी करावे असे समितीने सूचित केले असता अशा प्रकारे वितरित केलेल्या जमिनी लवकरात लवकर वापरात याव्यात, याच दृष्टीकोनातून दिनांक ११ जानेवारी २०१७ चा शासन निर्णय काढण्यात आला आहे. तसेच, वाढीव दराने अधिमूल्याची आकारणी करण्याची तरतूदही त्यात करण्यात आली आहे. जेणेकरुन, जमीन मिळाल्यानंतर त्याचा वापर न करता ती ताब्यात ठेवण्याला आळा बसेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.३७ परिच्छेद क्रमांक ५.१.२

जुलै, १९९० मध्ये शासनाने मौजे गुणवाडी, ता. बरामती,जि.पुणे येथील १०,००० चौ.मी.जमीन महाविद्यालय बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर आणि १०,००० चौ.मी. जमीन क्रीडा मैदानासाठी १५ वर्षाच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टयावर प्रतिवर्षी रुपये १ इतक्या दराने विद्या प्रतिष्ठान,बारामती यांना दिली होती. व वर्ष २००५ मध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला आहे. या प्रकरणाबाबतचा खुलासा विभागाने करावा असे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणात संबंधित जागेचा वापर महाविद्यालयाऐवजी इंग्रजी माध्यमाच्या प्राथमिक शाळेसाठी केला गेला व हा शर्तभंग शासनाने दिनांक २१/१०/२०१३ च्या पत्रान्वये नियमानुकूल केला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.याअनुषंगाने कलम ४० चा वापर शासनाने केला असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले.

२.३८ परिच्छेद क्रमांक ५.२ भाडेकरारनामा कार्यान्वित न करणे

परिच्छेद क्र. ५.२.१

माहे फेब्रुवारी, १९६५ च्या शासकिय ठरावानुसार तसेच माहे सप्टेंबर, १९६५ मध्ये जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार हडपसर येथील सर्वे क्र.१६५/अ भूखंड क्र. १३९ ते १४९ पुणे येथील १९,११७.८ चौ.मी. जमीन रुपये १ प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टीने साधना विद्यालयाचे क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यास रयत शिक्षण संस्थेला देण्यात आला होता. या प्रकरणात जिल्हाधिकारी व पट्टेदार यांच्यामध्ये करारच झाला नव्हता. तसेच, भाडेपट्टयाचा कालावधी नमूद केला नव्हता, असा आक्षेप आहे. नंतर शासनाने कलम ४० नुसार हे प्रकरण नियमानुकूल केले आहे. त्याबाबत समितीला काही म्हणावयाचे नाही. कारण, तो अधिकार शासनाला आहे. परंतु, ही जमीन ४७ वर्षे पट्टेदाराच्या ताब्यात होती. एवढ्या कालावधीत जिल्हाधिकारी कार्यालयाने कारवाई का केली नाही, या प्रकरणाकडे दुर्लक्ष का करण्यात आले अशी विचारणा समितीने केली असता ही जागा क्रीडा मैदानासाठी देण्यात आली होती. त्या जागेच्या भाडेपट्टयाचा कालावधी निश्चित करण्यात आला नव्हता आणि भाडेकरारनामा करण्यात आला नव्हता, असे दोन आक्षेप घेण्यात आले आहेत. शासनाने या प्रकरणी मूळ भाडेपट्ट्याचा कालावधी १५ वर्षांचा होता आणि सन २०२५ मध्ये नुतनीकरण करावयाचे आहे, असा निर्वाळा नुकताच दिला आहे. यानुसार जिल्हाधिकारी, पुणे यांना कळविण्यात आले असून जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी आदेश पारित केले आहेत. त्यामुळे हे दोन्ही आक्षेप निकाली निघाले आहेत, असे विभागाचे मत असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

शासनाने या शर्तभंगाला बगल दिली आहे का, भाडेकरार केला नव्हता, या गोष्टीचे आपण समर्थन करीत आहात का? कलम ४० नुसार शासनाला अधिकार आहेत, हे समितीला मान्य आहे परंतु, ४७ वर्षे ही जागा संस्थेच्या ताब्यात होती व संबंधित जिल्हाधिका-यांनी या संदर्भात या कालावधीत कोणतीही कार्यवाही केली नाही, असाही आक्षेप महालेखाकार यांनी काढला आहे. जिल्हाधिकारी यांनी कार्यवाही केली नाही, याबाबत विभागाचे काय मत आहे अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणी शासनाने नुकताच निर्णय घेतलेला आहे. तत्पूर्वी या प्रकरणी कार्यवाही व्हावयास हवी होती परंतु, आता मागील ४७ वर्षाबाबतचा खुलासा करणे अवघड आहे. आता शासनाने कार्यवाही पूर्ण केली आहे व दिनांक ६ मे २०१७ रोजी जिल्हाधिकारी, पुणे यांना तसे कळविण्यात आले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

२.३९ परिच्छेद क्रमांक ५.२.२

सदर परिच्छेदातील प्रकरण देखील उपरोक्त चर्चा केलेल्या प्रकरणासारखेच आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी वरील प्रकरणासारखेच हे प्रकरण असल्याचे समितीस अवगत केले असता यावर सविस्तर चर्चा करण्यात आली नाही.

२.४० परिच्छेद क्रमांक ५.३. " शैक्षणिक उद्देशांसाठी जमिनीचा वापर न करणे "

परिच्छेद क्र. ५.३.१.

शासनाने माहे ऑक्टोबर, १९९६ मध्ये दोन वर्षाच्या कालावधीत माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर ४,००० चौ.मी. जमीन आणि क्रीडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ४,००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रुपये १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीवर भाडेपट्टयाने छत्रपती शिक्षण संस्थेला दिली होती या प्रकरणी जमीन सरकारजमा करण्याचा आदेश निर्गमित करण्यात आला आहे. परंतु, प्रत्यक्ष जमिनीचा ताबा घेण्यात आला आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता सदर जमीन दिनांक ३ मे २०१७ रोजी सरकारजमा करण्यात आली असून ७/१२ उता-यावर शासनाचे नाव लावण्यात आले असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

फिजिकली जागेचा ताबा कोणाकडे आहे या समितीच्या प्रश्नाला ही जमीन शासनजमा करण्याचे आदेश निर्गमित करण्यात आले आहेत व ७/१२ उतारा अपडेट करण्यात आला आहे, याचा अर्थ असा आहे की, जागा सरकारची आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

अनेक वर्षांपासून ही जागा त्यांच्या ताब्यात होती. ती जागा आता सरकारजमा केली आहे. परंतु, प्रत्यक्षात त्या जमिनीचा ताबा घेण्यात आला आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता ज्या दिवशी जमीन सरकारजमा करण्याचे आदेश निर्गमित करण्यात आले त्यानंतर लगेच पंचनामा

करून जागेचा ताबा घेण्यात आला आहे त्याबाबतचे फोटोग्राफ्स देखील उपलब्ध असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली. तसेच सद्य:स्थितीत त्या ठिकाणी पत्र्याचे बांधकाम आहे व काटेरी कुंपण घातलेले असल्याचेही समितीस अवगत केले.

भविष्यात ही जमीन शासनाच्याच ताब्यात राहील का या समितीच्या प्रश्नाला ही जमीन शासनाच्या ताब्यात घेण्यात आली असून डीपीसीने ही जमीन अतिक्रमणमुक्त राहण्यासाठी काही निधी वितरित केला आहे त्यानुसार गरजेप्रमाणे कंपाऊंड वॉल उभारण्यात येणार आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

जिल्हाधिकारी यांनी असे सांगितले की, सदरची जागा सरकारजमा करण्याचे आदेश काढण्यात आले आहेत व ७/१२ उताऱ्यावर नोंद घेण्यात आली आहे. वास्तविक पाहता, ही शासकीय जमीनच आहे. ती केवळ लिजने देण्यात आली होती त्यामुळे लिज रद्द करण्यात आली आहे, असे म्हटले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले. तसेच ४५ वर्षानंतर आता सन २०२५ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. या संदर्भात विभागाने सिस्टीम विकसित केली पाहिजे अशी समितीची भूमिका आहे. ५०-५० वर्षानंतर मुदतवाढ न देता ती वेळेवर द्यावी पुढील कालखंडामध्ये वेळेवर ॲग्रीमेंट झाले पाहिजे या करिता कोणती कार्यवाही केली जात आहे अशी विचारणाही समितीने केली असता शासनाने महाराजस्व अभियानाच्या माध्यमातून सर्व जिल्हाधिकाऱ्यांना ज्या जागा काही विशिष्ट प्रयोजनासाठी भाडेपट्टयावर दिलेल्या आहेत, अशा सर्व प्रकरणात शर्त भंग झालेला नाही, याची खात्री करण्याकरिता तसेच शर्तभंग झालेला असेल तर नियमानुसार कारवाई करण्याकरिता तसेच लिजपट्टा नसेल तर लिजपट्टा एक्झिक्युट करण्यासाठी निर्देश दिलेले आहेत. दर वर्षी असे कार्यक्रम होणार आहेत त्यामुळे या गोष्टी वेळेवर लक्षात येतील. कोणत्या प्रकरणात लिज कधी संपत आहे त्याला मुदतवाढ देण्याची आवश्यकता आहे हे लक्षात येईल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

१५ वर्षे मुदत वाढ देण्यामागील लॉजिक काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता महाराष्ट्र लँड डिस्पोजल रूल्स, १९७१ मधील नियम ७ मध्ये पूर्वी १५ वर्षाकरिता उद्यान, क्रीडांगण, मैदान यासाठी जागा देण्याची तरतूद होती. त्यानुसार १५ वर्षाकरिता रिन्यु केलेले आहे. आता यामध्ये नुकतीच सुधारणा केली असून १५ वर्षाचा कालावधी आता ३० वर्षे केलेला आहे यानंतर मुदतवाढ ३० वर्षासाठी दिली जाणार आहे. मात्र जुन्या प्रकरणांमध्ये पूर्वी १५ वर्षाची मुदतवाढ दिलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

ज्या कारणासाठी जागा दिलेली असेल त्याकरिता ठराविक मुदतीत जागेचा वापर केला गेला नसल्यास किती वर्षे मुदतवाढ दिली जाते या समितीच्या प्रश्नाला पुण्याच्या प्रकरणात सदर संस्थेला दोन प्रकारची जागा दिलेली आहे. शाळा, हॉस्टेल बांधकामासाठी कब्जा हक्काने जागा दिलेली आहे. याला लागून दुसरी जी जमीन आहे ती क्रीडांगणासाठी दिली असून ती भाडेपट्टयाने १५ वर्षाकरिता दिलेली आहे. बांधकामासाठी दिलेली जमीन ही भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीशी निगडित नाही. भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीवर बांधकाम करता येत नाही. पहिल्या प्रकारातील जागा कब्जाहक्कासाठी दिलेली होती. ही जमीन बांधकामासाठी दिलेली होती. या जमिनीवर ३ वर्षात बांधकाम करावयाचे होते. मात्र या ३ वर्षात बांधकाम झाले नाही तर अधिमूल्य आकारुन मुदतवाढ देण्याचे धोरण दिनांक ११ जानेवारी २०१७ मध्ये जाहीर केलेले आहे. तशी कार्यवाही जिल्हाधिकारी स्तरावर सुरू असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

७/१२ वर आता शासनाचे नाव लावले त्यापूर्वी तेथे संस्थेचे नाव लावलेले होते काय या समितीच्या प्रश्नाला संस्थेला जागा भाडेपट्टयाने दिलेली होती म्हणून त्या संस्थेचे नाव लावलेले होते असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

२.४१ परिच्छेद क्र. ५.३.२

मौजे कुणेनामा, ता.बारामती,पुणे येथील ३०,००० चौ.मी. जमीन माहे मार्च २००५ मध्ये शासनाने शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर आणि भाडेपट्टयाने क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ३६,२०० चौ.मी. जमीन १५ वर्षासाठी रुपये १ प्रतिवर्षी या दराने कासेगांव शिक्षण संस्था सांगली यांना दिली या संदर्भात विभागाने खुलासा करावा असे समितीने नमूद केले असता सदर प्रकरणात देखील तोच विषय आहे. ज्या प्रयोजनासाठी जमीन दिलेली आहे, त्यासाठी ती वापरली नाही असा मुद्दा महालेखाकारांनी उपस्थित केला आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी २ वर्षाची मुदतवाढ दिलेली होती. ती दिनांक ९/१२/२०१६ रोजी संपली होती. शासनाने दिनांक २२/५/२०१७ रोजी असे कळविले आहे की, जानेवारी, २०११ मधील शासननिर्णयानुसार मुदतवाढ देण्याची कार्यवाही करावी. त्यानुसार कार्यवाही करून किती रक्कम भरावयाची आहे ते जिल्हाधिकाऱ्यांनी कळविले आहे सध्या त्यानुसार पुढील कार्यवाही सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

या पूर्वीच्या प्रकरणात संस्थेने अशा प्रकारे मुदत वाढीसाठी अर्ज केला नव्हता काय? छत्रपती शिक्षण संस्था भवानी नगर या संदर्भात आपल्या ज्ञापनात असे नमूद केले आहे की, त्यांनी विनंती केलेली आहे मात्र त्यांची विनंती नामंजूर करून ती जमीन ताब्यात घेतली आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता अशा प्रकारचा अर्ज रेकॉर्डवर नाही जागेचा वापर विहित कालावधीत केलेला नव्हता त्याचा अर्थ शासनाने जमीन रिझ्युम करण्याची कार्यवाही केलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

एका ठिकाणी मुदतवाढ दिली जात असून दुसऱ्या ठिकाणी दिली जात नाही. काही ठिकाणी जागा सरकारजमा केलेली आहे तर काही संस्थांना मुदतवाढ दिलेली आहे. अनु क्र. ५ मध्ये जमीन सरकारजमा केलेली आहे. ज्यांनी मुदतवाढ मागितली त्यांना दिली नाही. या प्रकरणी आपण त्यांना देण्यासाठी विनंती करीत आहात अशी विचारणा समितीने केली तसेच संबंधित संस्थेला देखील जागा का देण्यात आली नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता छत्रपती शिक्षण संस्थेला शैक्षणिक योजनेसाठी जागा प्रदान करण्यात आली होती. ज्या कारणासाठी जागा दिली, त्यासाठी त्यांनी उपयोग केलेला नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

इतर ठिकाणी देखील असे झालेले आहे. अनु क्र. ६ मध्ये मुदतवाढ दिलेली आहे. आपल्याला प्रॅक्टीकल अडचणी आहेत, हे आम्हाला मान्य आहे. मात्र यामध्ये डिस्क्रीमीनेशन होताकामा नये. या संस्थेला देखील जागा दिली पाहिजे, असे समितीचे मत असून त्यांनी देखील विनंती केलेली आहे.आपण सर्वांना देता मग या संस्थेला का जागा दिली नाही अशी विचारणा समितीने केली असता छत्रपती संस्थेला जी जागा देण्यात आली होती ती जागा वापराविना पडून होती व दुसऱ्या जागेवर शाळेचे बांधकाम पूर्ण करण्यात आले. यावरुन सदर जागेची त्यांना गरज नाही असे दिसून येते. सन २०१२ मध्ये संस्थेने दिलेल्या पत्रात असा उल्लेख करण्यात आला आहे की, आम्हाला जागा हस्तांतरीत करण्यासाठी आदेश पारीत केलेला आहे. सदर जागेवर इमारत बांधणे आवश्यक होते. त्या दरम्यानच्या कालावधीत गावातील काही सभासदांनी कारखान्याची जागा शाळेच्या इमारतीसाठी बक्षिसपत्र दिली. त्यामुळे कारखान्याच्या संचालक मंडळाने माध्यमिक व उच्च माध्यमिक विद्यालयासाठी इमारत बांधलेली आहे. शाळा बांधण्यासाठी जागा देण्यात आली होती व ते काम पूर्ण झालेले आहे. शासनाची ही जागा वापराविना पडून आहे त्यामुळे असा निर्णय घेण्यात आला की, ती जागा शासनाने जमा करून घ्यावी अशी माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली.

अशी तपासणी विभागाने इतर ठिकाणी केली आहे काय? आजूबाजूला शाळा उघडण्यात आल्या आहेत काय, व तेथील पर्पज सॉल्व्ह झाला काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता सदर संस्थेकडून दिनांक २२ मार्च,२०१२ रोजी पत्र प्राप्त झालेले आहे त्या आधारावर शासनाला अहवाल दिला आहे त्यांनी मुदतवाढ मागितली असल्याचे जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी विदित केले. तसेच विभागाने उत्तरात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, संस्थेने क्रीडांगणाकरिता ३० वर्षासाठी मुदतवाढ मागितली होती असेही समितीस अवगत केले.

भोगवटा तत्वावर ४ हजार चौ.मी. जागा व क्रीडा क्षेत्रासाठी ४ हजार चौ.मी जागा दोन्ही कारणासाठी त्यांनी जागेच्या मुदतवाढीची मागणी केली आहे. दोन्ही कारणासाठी त्यांना मुदतवाढ द्यावी.तसेच हा निर्णय शासनाने घेतला की, जिल्हाधिकारी स्तरावर झाला आहे अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाने कळवले व त्या आधारावर जिल्हाधिकाऱ्यांनी आदेश काढले असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

सर्वांना मुदतवाढ दिली जाते त्यानुसार सदर संस्थेला देखील मुदतवाढ दिली पाहिजे असे समितीने नमूद केले असता शासनाने आदेश पारित केले आहेत त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकाऱ्यांनी कार्यवाही केलेली आहे. संबंधित संस्थेला हा आदेश मान्य नसेल तर त्यांनी शासनाकडे पुनर्विलोकनासाठी अर्ज सादर करावा असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

संस्थेने अर्ज करावा की नाही हा त्यांचा विषय आहे इतर ठिकाणी ब्रीच ऑफ कंडीशन झाल्यानंतर देखील त्यांना मुदतवाढ दिली जाते. या ठिकाणी जशी परिस्थिती आहे तशीच इतर ठिकाणी देखील आहे. इतर प्रकरणात देखील बांधकाम केलेले नाही. त्या सर्वांना मुदतवाढ दिली जाते. सदर प्रकरणात देखील मागणी केली आहे अशा वेळी आपल्या नवीन अटीनुसार त्यांना मुदतवाढ का देण्यात आली नाही? शासनच आपले नियम मोडत असेल तर ते योग्य होणार नसल्याचे मत समितीने मांडले असता जिल्हाधिकाऱ्यांनी स्पष्ट केले आहे की, सन २०१२ मध्ये संस्थेचे पत्र आले होते. त्यातील विषद केलेली परिस्थिती पाहून शासनाने या प्रकरणी जागा रिझ्युम करण्याचा निर्णय जिल्हाधिकाऱ्यांना कळवला या बाबत संस्था शासनाकडे पुनर्विलोकनासाठी अर्ज करू शकते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदर संस्थेकडे किती जागा आहे या समितीच्या प्रश्नाला खाजगी जागा असल्यामुळे त्याचे जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे रेकॉर्ड नसल्याची माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली.

कोणतीही गोष्ट करताना शासनाचे धोरण असले पाहिजे यामध्ये विसंगती असता कामा नये याबाबत समिती शिफारस करेल असे समितीने विदित केले.तसेच अनु. क्र. ६ मधील संस्थेला देखील सन २०१७ च्या शासननिर्णयानुसार आकारणी करून मुदतवाढ द्यावी असे समितीने विभागास सूचित केले.

२.४२ परिच्छेद क्र. ५.३.३

शासनाने मौजे करमोली, ता.मुळशी,जि.पुणे येथील २०,२४२ चौ.मी.जमीन भोगवटा तत्वावर कला आणि वाणिज्यिक महाविद्यालय बांधण्यासाठी आणि २०,२४१ चौ.मी. जमीन वापरण्यासाठी भाडेपट्टयाने रुपये १ प्रति वर्षी इतक्या भाडेपट्टीने १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ ,पुणे यांना माहे ऑक्टोबर १९८६ मध्ये दिली. या परिच्छेदा संदर्भात विभागीय सचिवांनी अशी माहिती दिली की, या संदर्भात दोन मुद्दे आहेत पहिला मुद्या मुदतवाढीचा होता. दुसरा मुद्या चेंज ऑफ युज बाबत होता. काही जागा आर्टस, कॉमर्स कॉलेजसाठी दिलेली होती ती जागा

त्यांना व्होकेशनल ट्रेनिंग सेंटरकरिता हवी आहे. महालेखाकारांनी असे नमूद केले आहे की, जी लोकेशन आर्टस, कॉमर्सकरिता योग्य नाही. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. तसेच विभागाने समितीला दिलेल्या स्पष्टीकरणामध्ये संस्थेने काय भूमिका घेतली आहे, ते या ठिकाणी नमूद केलेले असल्याचे अवगत केले.

संस्थेची भूमिका मंजूर करून भाडेपट्टयाला ३० वर्षाची मुदतवाढ दिलेली आहे. कॉलेजकरिता जागा दिलेली आहे रस्ता नाही म्हणून तेथे व्यावसायिक अभ्यायसक्रमाला सुरुवात केली. मात्र येथील व्यावसायिक अभ्यासक्रमाला रस्ता होता. व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरू झाल्यानंतर असे सांगण्यात आले की, ही इमारत धोकादायक झालेली आहे. नवीन बांधलेली इमारत धोकादायक कशी झाली? सध्या तेथे काय सुरू आहे हे नमूद केलेले नाही तेथे ३० वर्षाकरिता भाडेवाढ दिलेली आहे.करमोळी येथे धोकादायक जागेच्या ठिकाणी २ मजली इमातीचे बांधकाम करून व्यावसायिक अभ्यासक्रमासाठी वापर सुरू केला आहे. या संदर्भात पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्याकडून शासनाला प्राप्त झाला असून संस्थेच्या व्होकेशनल ट्रेनिंग कोर्स संबंधी माहिती जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्याकडून मागितली आहे असे समितीने विभागास अवगत केले. या अनुषंगाने महालेखाकारांनी अशी विचारणा केली की व्होकेशनल ट्रेनिंग सेंटर कोठे आहे.

करमोळी येथील गट क्र. ५६ येथे दोन मजली इमारतीचे बांधकाम झालेले आहे. तेथे व्होकेशनल ट्रेनिंग सेंटर सुरू आहे. सदर इमारतीचे फोटो तसेच पंचनामा उपलब्ध आहे. इमारतीचे फोटोग्राफ आणि पंचनामे विभागाकडे उपलब्ध आहेत. त्याप्रमाणे सदर जागा पुणे जिल्हा शिक्षणमंडळ यांनी शैक्षणिक कारणासाठी इमारत बांधकाम व क्रीडांगण यासाठी भाडेपट्टयाने प्रदान करण्यात आलेली आहे. तिथे दुमजली इमारतीचे बांधकाम करण्यात आलेले आहे तसेच सदर इमारतीचा वापर हा शैक्षणिक कारणासाठी करण्यात येत असल्याचे जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी विदित केले.

यामध्ये प्रामुख्याने दोन प्रश्न विचारलेले आहे की, कला व वाणिज्य महाविद्यालयासाठी चेंज ऑफ युज केलेला आहे. त्यासाठी कारण असे दिलेले आहे की, रस्ता आडवळाणाचा असल्यामुळे तसे करण्यात आलेले आहे. आज सुद्धा तिथे इमारती आहेत, वापर सुरू आहे आणि पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव सुद्धा आलेला आहे. म्हणजेच त्याठिकाणी व्यावसायिक बांधकाम मोठया प्रमाणात सुरू आहे. परंतु मुख्य जे चेंज ऑफ युज दिलेले आहे ते रस्ता नसल्यामुळे दिलेले आहे. तर ते आपण कशा प्रकारे मान्य केले? त्यानंतर दुसरे असे की, तीस वर्षाची मुदतवाढ दिली आहे जी की, शासन निर्णयानुसार दोन वर्षांची देऊन त्यांना नियमित करण्यात येणार. परंतु या प्रकरणामध्ये तीस वर्षाची मुदतवाढ दिलेली आहे अशी विचारणा समितीने केली असता पुण्याची जेवढी अशी प्रकरणे आहेत त्यामध्ये जागेचे दोन भाग आहेत. एक भाग हा बांधकामाचा आहे आणि दुसरा क्रीडांगणाचा आहे. त्यामध्ये देखील दोन भाग आहेत विभागाच्या उत्तरामध्ये दिलेले आहे की, कला व वाणिज्य महाविद्यालयाचे बांधकामासाठी २०,२४२ चौ. मि. क्षेत्र व क्रीडांगणासाठी २०२४१ चौ. मि. क्षेत्र प्रदान करण्यात आलेले आहे. ह्यामध्ये जी तीस वर्षाची मुदतवाढ दिलेली आहे, ती क्रीडांगणाच्या भागासाठी आहे. भाडेपट्टयाचा कालावधी हा तीस वर्षांनी वाढविलेला आहे. भाडेपट्टयाचा कालावधी हा तीस वर्षे किंवा पंधरा वर्षाने वाढविला जातो. जसे समितीने स्पष्ट केले की, शासनाने नियम सात मध्ये नमूद केलेले आहे की, त्याप्रमाणे आता पंधरा वर्षाच्या ऐवजी तीस वर्षाच्या भाडेपट्टयावर क्रीडांगणासाठी देता येते. तो वाढवून शासनाने भाडेपट्टयाचा कालावधी क्रीडांगणासाठी तीस वर्षाचा केलेला आहे. समिती जो उल्लेख करीत आहे तो मुळात बांधकामासाठी मुदतवाढीचा आहे तो विभाग एका वेळेस दोन वर्षे मुदतवाढ देतो आणि तो बांधकामाच्या क्षेत्रासाठी लागू आहे. त्यासाठी दिनांक ११ जानेवारी चा शासन निर्णय लागू पडतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समितीचा अजूनही तोच प्रश्न आहे की, चेंज ऑफ युज कोणत्या आधारे स्विकारले अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणामध्ये संस्थेने जी कारणे दिलेली आहेत ती समितीसमोर नमूद केलेली आहे. शासनाने अद्यापपर्यंत चेंज ऑफ युजसाठी अधिकृतरित्या मान्यता दिलेली नाही. शासनाच्या तपासणीमध्ये अद्यापपर्यंत त्यामध्ये अंतिम निर्णय घेतलेला नाही. संस्थेने जो खुलासा केलेला आहे की, जे कला, वाणिज्य महाविद्यालय आहे त्यासाठी सदर जागा ही सोयीस्कर नव्हती, आणि त्यामध्ये त्यांनी स्पष्ट केलेले आहे की, पिरंगुट या ठिकाणी त्यांनी महाविद्यालय सुरू केलेले होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

संस्थेने असे सांगितले की, कला आणि वाणिज्य महाविद्यालयासाठी धोकादायक जागा आहे, असे म्हटलेले आहे असे समितीने विदित केले असता संस्थेने सांगितले की, सदर रस्ता हा अडवळणाचा आहे त्यामुळे महाविद्यालय येथे सुरू न करता पिरंगुट येथे सुरू केलेले आहे. याठिकाणी सुरुवातीला बांधकाम केले बांधकाम हे व्यावसायिक शिक्षणासाठी केले होते मात्र ते बांधकाम हे धोकादायक निघाल्यामुळे त्या ठिकाणी नव्याने बांधकाम सुरू केले गेले असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कला आणि वाणिज्य महाविद्यालय हस्तांतरित केले त्यासाठी क्रीडांगण दिले. व्यावसायिक शिक्षणासाठी क्रीडांगणाची आवश्यकता आहे काय? आणि असे असताना त्याला चेंज ऑफ युज करता येतो काय?याबाबत विभागाचे काय मत आहे अशी पृच्छा समितीने केली आणि जर चेंज ऑफ युज चालू केलेले नसेल तर अभ्यासक्रम चालू आहे असे का म्हटलेले आहे तसेच चेंज ऑफ युज करण्याचे अधिकार कोणाला आहेत अशी विचारणाही समितीने केली असता ज्यांनी जागा प्रदान केली त्या प्राधिका-याच्या सहमतीशिवाय चेंज ऑफ युज करता येत नाही शासनाच्या परवानगीशिवाय जर काही केले तर ते निश्चितपणे शर्तभंगामध्ये मोडेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदर बाब शर्तभंग मोडेल असे म्हणावयाचे आणि तेथे आता सुद्धा अभ्यासक्रम चालू आहे. तसेच, त्यांचा पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव का स्विकारला अशा प्रकारची शंका असल्याचे समितीने नमूद केले तसेच तहसिलदाराचा अहवाल महालेखापालांच्या आक्षेपामध्ये पाहिल्यानंतर असे दिसते की, दोन वर्षाच्या आत बांधकाम सुरू करणे आवश्यक होते. जेव्हा तपासणी केली तेव्हा अर्धवट बांधकाम केल्याचे दिसुन आले. म्हणजे तेव्हा सुद्धा बांधकाम सुरू नव्हते. कला आणि वाणिज्य महाविद्यालयाच्या विद्यार्थ्यांना येण्याजाण्यासाठी गैरसोयीचे होईल म्हणून परस्पर व्यावसायिक शिक्षण सुरू केल्याचे दाखविण्यात आले असल्याचे समितीने नमूद केले असता समितीने अभ्यासक्रमाबाबत प्रश्न विचारला होता. जो अहवाल उपलब्ध आहे त्यामध्ये तहसिलदार, मुळशी यांना चौकशी करण्याचे निदेश देण्यात आले होते. त्यांनी दिनांक २ फेब्रुवारी २०१७ ला अहवाल सादर केला. अहवाल सादर करण्याअगोदर प्रती गृहीता संस्थेच्या कागदपत्रांची तपासणी केली त्या आधारावर त्यांचा अहवाल अशा प्रकारे आहे की, महाराष्ट्र शासन कौशल्य विकास व उद्योजकता विभाग यांच्या शासननिर्णयाच्या अनुषंगाने इलेक्ट्रीकल टेक्नॉलॉजी, ऑटोमोबाईल इंजिनियरींग टेक्नीशियन आणि अकाऊंटीग फायनान्शीयल मॅनेजमेंट या तीन व्यवसाय अभ्यासक्रमाचे वर्ग मौजे, करमोळी, तालुका मुळशी येथे स्थलांतरीत करण्यास परवानगी देण्यात आली असल्याचे दिसुन येते. कौशल्य विकास व उद्योजकता विभाग यांच्याकडून या संस्थेला करमोळी या ठिकाणी सुरू करण्याची परवानगी माहे फेब्रुवारी, २०१६ मध्ये देण्यात आलेली आहे.माहे मे महिन्यामध्ये सर्व्हे क्र. ५६ करमोळी यांचा पंचनामा करण्यात आले आणि फोटो घेण्यात आलेले आहेत त्याठिकाणी इमारत दिसत आहे आणि त्याठिकाणी व्यावसायिक अभ्यासक्रम चालू आहे, अशा प्रकारचा बोर्डसुद्धा त्याठिकाणी असल्याचे उपलब्ध अहवालावरून दिसत आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी केला.

म्हणजेच विभागाने त्यांना चेंज ऑफ युज ला परवानगी दिली होती का? एका बाजुने विभाग म्हणत आहे की, शर्तभंग झालेला आहे आणि दुसरीकडे तेथे व्यावसायिक अभ्यासक्रम चालू आहे असे सुद्धा म्हटलेले आहे. त्यासाठी परवानगी दिलेली होती काय अशी पृच्छा समितीने केली तसेच त्यांनी विनापरवानगी व्यवसायिक शिक्षण केंद्र सुरू केले आहे त्याला रितसर कौशल्य विकास व उद्योजकता विभाग यांच्याकडून मान्यता मिळालेली आहे असे जे त्यांनी म्हटले आहे ते बरोबर असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच शर्तभंग झालेला आहे जो शर्तभंग झालेला आहे त्याला नियमित करणे किंवा न करणे याबाबत शासनाची भूमिका काय आहे अशी विचारणाही समितीने केली असता शासन मान्यतेने अंतिम निर्णय घेतला जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शर्तभंगाच्या मुद्दयाबाबत आपण काय स्पष्टीकरण देणार आहे अशी विचारणा समितीने केली. तसेच महालेखाकार यांनी असे मत व्यक्त केले की, तेथे व्यावसायिक शिक्षण सुरू केले आहे, अशा प्रकारचा अहवाल आहे. Sir, our request is to examine the land which is required for playground. कारण मुळ प्रस्ताव हा कला आणि वाणिज्य महाविद्यालयासाठी आणि त्याला लागून असलेल्या क्रीडांगणासंबंधात होता तर आता केवळ व्यावसायिक शिक्षणाचे महाविद्यालय सुरू राहणार आहे then that playground land should be resumed by the Government. This is what the A.G. feels.

उपरोक्त च्या अनुषंगाने या प्रकरणामध्ये वस्तुस्थिती समितीसमोर विषद करण्यात आलेली आहे. महसूल विभागाने अद्यापपर्यंत चेंज ऑफ युज ला परवानगी देण्याचा निर्णय घेतला नाही याबाबत सन्माननीय मंत्री महोदय यांच्या मान्यतेने अंतिम निर्णय घेतला जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सदर बाब नियमित करावयाची किंवा नाही ही बाब शासनाची आहे. परंतु कला आणि वाणिज्य महाविद्यालयासाठी सदर जागा देण्यात आलेली आहे, ही वस्तुस्थिती आहे आणि त्यांनी शासनाची परवानगी न घेता व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरू केलेला आहे. दुसरा मुद्दा असा आहे की, काही सदस्यांनी प्ले ग्राऊंडबाबतचा मुद्दा उपस्थित केला आहे. आणि त्यासाठी शासनाने अगोदरच तीस वर्षासाठी मुदतवाढ दिलेली आहे.तेथे जाण्यासाठी आडवळणाचा रस्ता असल्याचे कारण देतात आणि व्यावसायिक अभ्यासक्रमासाठी मग तेथे आडवळण नाही का अशी विचारणा समितीने केली तसेच आतापर्यंत जी प्रकरणे पाहिली त्यावर कठोर शिफारस करण्याची आवश्यकता आहे की, निर्णय हे एका धोरणानुसार घेतले जात नाहीत त्यामुळे यावर धोरणात्मक निर्णय घेऊन शिफारस करण्याची आवश्यकता असल्याचे समितीने नमूद केले. तसेच सदर ठिकाणी व्यावसायिक महाविद्यालय सुरू आहे आणि त्याचबरोबर पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे आलेला आहे तो कोणता आहे? विभागाने अभिप्रायामध्ये म्हटलेले आहे की, इमारतीचा वापर सुरू केलेला आहे या संदर्भात पुनर्बांधणी प्रस्तावाच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्याकडून मागविण्यात आलेली माहिती नुकतीच प्राप्त झालेली असुन त्या अनुषंगाने पुढील कारवाई करण्यात येत आहे असे समितीने विभागास अवगत केले असता वापरातील बदल हा वेगळा शब्द आहे आणि पुनर्बांधणी हा वेगळा आहे. धोकादायक इमारतीच्या जागेवर नवीन बांधकाम करणे म्हणजे पुनर्बांधणी होय अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

व्यावसायिक अभ्यासक्रमासाठी पुनर्बांधणीची मान्यता देत नाही तोपर्यंत व्यावसायिक शिक्षणासाठीच्या इमारतीला मान्यता देता येणार नाही असे मत समितीने व्यक्त केले तसेच पुन्हा तीस वर्षाची मुदतवाढ कशासाठी मागितली अशी विचारणाही समितीने केली असता या प्रकरणामध्ये त्या संस्थांना जागेच्या मुळ वाटपाचे प्रयोजन होते त्याच्या विरोधात जाऊन त्यांनी अन्य प्रयोजनासाठी बांधकाम केले आहे, असे दिसते. सदर

प्रकरणामध्ये जो शर्तभंग आहे त्याला नियमानुकूल करावे किंवा दंडात्मक कार्यवाही करावी याबाबत शासन मान्यतेने निर्णय घेण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

दिनांक २१ जून २०१२ च्या मंत्रालयीन आगीमध्ये नस्ती नष्ट झालेली असून प्रस्तावाची पुनर्बांधणी करून म्हणजे प्रस्तावाची पुनर्बांधणी व त्यावर कार्यवाही करण्यात येत आहे असे विभागाने उत्तरात म्हटलेले आहे सर्व समिती सदस्यांच्या भावनेप्रमाणे विभागाने कार्यवाही करावी असे समितीने विभागास अवगत केले.

The original para of the A.G. is that no Lease Agreement had been executed for the playground for the last २६ years. सन २००१ मध्ये लीजचा कालावधी संपूष्टात आला होता त्याबाबत काहीही माहिती दिलेली नसल्याचे महालेखाकारांनी विदित केले.

We can say that it is a lapse on the part of our total administration. असे समितीने मत व्यक्त केले. तसेच शासनाच्या सर्व जमिनीचे ऑडीट करून अपडेट करण्यासंदर्भात एक धोरण ठरविण्यात आले होते याबाबत विचारणा केली असता महाराजस्व अभियानांतर्गत शासनाने अशा प्रकारचे निर्देश दिलेले आहेत की, जे भाडेपट्टे देण्यात आलेले आहेत, शर्तभंग शोधण्याची मोहिम केली पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. अशा प्रकारचे निर्देश जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आलेले असल्याचेही समितीस अवगत केले.

विभागप्रमुख म्हणून अशा प्रकारची कार्यवाही करून आपण अहवाल सादर केला पाहिजे असे समितीने सांगितले असता केवळ केली पाहिजे एवढेच नमूद केलेले नसून कोणत्या नमुन्यामध्ये त्यांनी अहवाल सादर केला पाहिजे तो नमुना देखील विहित केलेला आहे आणि त्यामध्ये अहवाल संकलीत करीत आहोत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

जेवढया शासकीय जमिनी भाडेपट्टयाने दिलेल्या असतील किंवा आता बेअरर असतील त्या सर्व सॅटेलाईटद्वारे मोजून अपडेट करणार होतात, अशा प्रकारची साक्ष यापूर्वीच्या बैठकीत दिली गेली होती त्याबाबत विभागाने काही कार्यवाही केलेली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाच्या जमिनींचे लॅन्ड बँक करण्यात यावे असे निर्देश आम्ही राज्यातील सर्व जिल्हाधिकारी यांना दिलेले आहेत त्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर कार्यवाही सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.तसेच शासनाने अजूनही शर्तभंगाबद्दल निर्णय घेतलेला नाही त्याबाबत शासन यथायोग्य विचार करेल असेही समितीस अवगत केले.

२.४३ मुद्दा क्र. ५.३.४

मौजे खडकी, ता.दौंड,जि.पुणे येथील १,००० चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्वावर शाळेची इमारत बांधण्यासाठी आणि १४,००० चौ.मी.जमीन क्रीडा मैदानासाठी १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी १ रुपया प्रती वर्षी इतक्या भाडेपट्टीने पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ,पुणे यांना दिली होती या मुद्याच्या अनुषंगाने समितीला माहिती हवी आहे की, शाळा सुरू झाली आहे किंवा फक्त इमारत बांधून झाली आहे. या बाबतीत विभागाने सांगितले की, इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्याबद्दल आम्ही समाधानी आहोत तथापि ही जमीन देताना फक्त इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे इतकाच उद्देश नव्हता तर त्याच्या मूळ उद्देशाची पूर्तता झाली आहे किंवा कसे याबद्दल जिल्हाधिकारी यांनी समितीला माहिती द्यावी असे समितीने सूचित केले असता उपलब्ध असलेले अद्ययावत फोटोग्राप्स आणि पंचनामा आहेत त्या अनुषंगाने इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले असल्याचे जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी समितीस विदित केले.

विभागाने जमीन देण्याचा उद्देश फक्त जमीन देण्यापुरता आहे की शाळा सुरू करण्यापुरता आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता या अनुषंगाने आपण दिनांक ५.५.२०१७ रोजी करारनामा निष्पादित केला आहे. दिनांक २७.४.२०१७ रोजीचा जो स्थळ पाहणी पंचनामा आहे त्यास्थळ पाहणी अहवालामध्ये स्पष्टपणे नमूद आहे की, सदर क्षेत्रात संस्थेने इमारत बांधलेली आहे. परंतु सदर इमारतीचा अद्याप वापर सुरू झालेला दिसून येत नाही. त्यामुळे इमारतीचे बांधकाम जरी पूर्ण झाले असले तरी दिनांक २७.४.२०१७ रोजीच्या स्थळ पाहणी अहवालानुसार अद्याप त्या इमारतीचा शैक्षणिक प्रयोजनार्थ वापर सुरू झालेला दिसून येत नाही असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

विभागाच्या शासन निर्णयामध्ये ज्याप्रमाणे बांधकामासंबंधी अट आहे त्याचबरोबर त्या इमारतीचा वापर झाला पाहिजे यासंबंधी अट असणे आवश्यक असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी यांनी सादर केलेली माहिती ही दिनांक २७ एप्रिल २०१७ रोजीच्या स्थळ पाहणी अहवालानुसार केली आहे. आता जे नवीन शैक्षणिक सत्र सुरू होत आहे त्या सत्रामध्ये संबंधित संस्थेने शाळा सुरू केली आहे किंवा कसे या अनुषंगाने मी समितीच्या परवानगीने जिल्हाधिकारी यांना सांगेन की, त्यांनी यासंबंधी पुन्हा एकदा खात्री करून घ्यावी आणि त्याबद्दलची माहिती पुन्हा समितीला सादर करावी असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

ज्याप्रमाणे पूर्वी आपण जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णयावर खूप चर्चा केली. त्यामध्ये विभागाचे असे म्हणणे होते की, बांधकाम पूर्ण झाल्याशिवाय आपण दरवर्षी शिघ्रसिद्धगणकाप्रमाणे दरामध्ये वाढ होत असते. पण आपले काँक्रीटचे जंगल उभारले म्हणजे प्रश्न सुटतो काय, त्या

ठिकाणी प्रत्यक्षात शैक्षणिक वापर होतो आहे की नाही याचे काही देणेघेणे नाही का? Ultimately, it should be come into use. ज्याप्रमाणे आपण त्यांना जमीन दिली व त्यावर बांधकाम पूर्ण केले. पण त्या बांधकामाचा प्रत्यक्ष वापरही झाला पाहिजे तोपर्यंत त्या जी.आर.ची अट लागू असावी अशी समितीची भूमिका आहे याबद्दल विभागाचे काय म्हणणे आहे ते समितीला विषद करावे असे समितीने सांगितले असता शाळा सुरू करण्याकरिता शिक्षण विभागाच्या ज्या विविध परवानग्या लागतात किंवा मान्यता लागते त्या गोष्टी मिळविण्याची वेगळी प्रक्रिया असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

अनेक ठिकाणी तर लोक इमारत नसताना शाळा सुरू करतात येथे तर इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे असे समितीने अवगत केले असता महसूल खात्याच्या वतीने त्यासंबंधी भाष्य करू इच्छित नाही. इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर प्रत्यक्षात शाळा सुरू करण्यासंबंधीच्या ज्या औपचारिकता किंवा फॉर्म्यलिटीज आहेत त्या शिक्षण विभागाने पूर्ण कराव्या लागतील असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.४४ परिच्छेद क्रमांक ५.३.५

तीन प्रकरणांमध्ये शैक्षणिक कार्यासाठी दिलेली जमीन ९ ते २२ वर्षांच्या कालावधीकरिता विनावापर पडून होत्या तरीही अटी भंगकरिता शासनाने त्या जमिनी आपल्या ताब्यात घेतल्या नाहीत याविषयाच्या परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, यामध्ये एकूण तीन प्रकरणे आहेत जो पहिल्या क्रमांकाचा मुद्दा होता तो एकसारखाच आहे. त्यानुसार माहे फेब्रुवारी १९८३ च्या शासन निर्णयातील ज्या अटी आहेत त्यांची पूर्तता झाली नसल्याचे महालेखाकार यांनी त्यांच्या अभिप्रायामध्ये नमूद केले आहे.

विभागाने उत्तरामध्ये सांगितले की, त्यांना दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार मुदतवाढ देऊ असे समितीने नमूद केले असता अजूनपर्यंत त्यांना दिलेली मुदतवाढ कालावधी संपलेली नाही. दिनांक १४.१०.२०१६ पासून त्यांना पुढील दोन वर्षांसाठी मुदतवाढ देण्यात आली आहे. त्यामुळे त्यांना सन २०१८ पर्यंत मुदतवाढ घेण्याची आवश्यकता नाही. त्यानंतर त्यांना मुदतवाढ मिळविण्याची आवश्यकता लागली तर दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करण्याची दक्षता विभाग घेत आहे. विभागाकडे उपलब्ध असलेल्या माहितीनुसार संस्थेने अद्यापपर्यंत बांधकामास सुरूवात केलेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

अशाच प्रकारची केस भारती विद्यापीठाची असल्याचे समितीने नमूद केले असता या प्रकरणी सिमेंट, वीट, लोखंड व पत्र्यांचे मिळून ३ खोल्यांचे बांधकाम त्या जागेवर केलेले आहे व संस्थेने त्यांना मुदतवाढ मिळण्याची विनंती केलेली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

It will be done according to the G.R of 11th January. असे समितीने नमूद केले असता होय, दिनांक ११ जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णयानुसार त्या बाबतीत कार्यवाही केली पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन १९८३ च्या शासन निर्णयामध्ये शासनाने असे नमूद केले आहे की, शैक्षणिक प्रयोजनासाठी कोणत्या अटींचे पालन होणे आवश्यक आहे. या सर्व केसेसमध्ये त्या अटींचे पालन झाले की नाही हे रेकॉर्डवर नव्हते असे महालेखाकारांचे मूळ निरीक्षण होते. त्यामुळे त्याशासन निर्णयाचे पालन विभाग करणार आहात की नाही हा पहिला प्रश्न आहे आणि दुसरे म्हणजे त्या शाळेची इमारत किती वर्षामध्ये तयार व्हावी याबद्दलची अट आपण कोठेही नमूद करीत नाही. तर अशा अटी व शर्ती घालताना आता तरी विभाग त्यात सुधारणा करणार आहे काय की, सन २०१७ च्या जी.आर.नुसार आपण त्यांच्याकडे ती जमीन अनिश्चित काळासाठी पर्पेच्युअली ठेवणार आहात काय की अमूक इतक्या कालावधीत आपली शाळा पूर्ण व्हावी अशी विचारणा समितीने केली असता सन १९७१ च्या जमिनीची विल्हेवाट या नियमांमध्ये स्पेसिफिकली दिले आहे की, एकदा जमीन मंजूर केल्यानंतर त्यावर ३ वर्षांच्या आत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे आणि त्या बांधकामास मुदतवाढ देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात आले आहेत. त्यामुळे ३ वर्षानंतर मुदतवाढ देण्याची कार्यवाही दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये जिल्हाधिकारी करू शकतात असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

In those conditions, the Department should draw reference to these Rules that, as per Rules, it is to be done within three years. असे महालेखाकार यांनी विदित केले असता नियमामध्ये ३ वर्षांची अट आहे or such extended period as the Collector may decide. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

You should mention this in the terms and conditions. असे महालेखाकारांनी विभागास अवगत केले असता हा मुद्दा प्रत्येक जमीन मंजुरीच्या आदेशामध्ये संबंधिताने किती कालावधीमध्ये त्याने जागेचा विकास करणे अभिप्रेत आहे हे नमूद करीत असतो असे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

तिसऱ्या एका प्रकरणी म्हणजे दादा जाधवराव केसच्या प्रकरणात त्यांना २००० चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्त्वावर दिली आहे त्या जमिनीचा भाडेपट्टा मुदत कधीपर्यंत आहे या समितीच्या प्रश्नाला यामध्ये २००० चौ.मी. जमीन ही कब्जेहक्काने दिली आहे आणि ६००० चौ.मी. जमीन क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांकरिता भाडेपट्ट्याने दिली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

६००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांकरिता दिली आहे तर २००० चौ.मी. जमीन किती कालावधीकरिता दिली आहे यावर विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, २००० चौ.मी. जमीन कब्जेहक्काने दिली आहे. सन २००३ मध्ये त्यांनी बांधकाम करण्याच्या अटीचा भंग केल्याचे आढळून आले. कारण या जमीन मंजुरीच्या आदेशानुसार त्यांनी २ वर्षामध्ये बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक होते, असे विभागाने उत्तरातही नमूद केले आहे.

आजच्या दिवशी यांची लिज संपली आहे किंवा नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता २००० चौ.मी. ही जमीन कब्जेहक्काने दिली आहे त्यामुळे त्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्याच्या मुदतीचा प्रश्नच उद्‌भवत नाही अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

पण त्याला जर जमीन कबेहक्काने दिली असेल तर त्याने २ वर्षांत बांधकाम पूर्ण करायला हवे असे मत समितीने व्यक्त केले असता असे केले नसल्यास आपल्याला शासन निर्णय दिनांक ११ जानेवारी २०१७ च्या अनुषंगाने त्यास मुदतवाढ द्यावी लागेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने हा निर्णय या सर्व बाबींवर कुठे तरी अंकुश लागावा या दृष्टीने हा निर्णय केला आहे. त्यातून हे दर दरवर्षी २ टक्के, ३ टक्के किंवा ५ टक्के वाढून ही रक्कम खूप मोठी होईल असे समितीने विदित केले असता हेच प्रयोजन त्यामध्ये असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महालेखाकार यांचे असे म्हणणे आहे की, सन १९८३ च्या शासन निर्णयानुसार आपण शैक्षणिक संस्थेला जमीन देतो. पण त्या जी.आर.चे काटेकोरपणे पालन होताना दिसत नाही म्हणून त्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने आपण एका बाजूला सर्व संस्थांना जमीन देत असताना त्या संस्था त्या शासन निर्णयाचे पालन करीत नाही शासन निर्णय १९८३ बद्दल विवेचन करावे असे समितीने सूचित केले असता सन २००३ मध्ये जमीन मंजुरीसंबंधीचे जे मूळ रेकॉर्ड आहे ते आज शासन स्तरावर उपलब्ध नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

पुणे जिल्हाधिकारी यांच्याकडील सर्व केसेस संदर्भात महालेखाकार यांचे सर्वसाधारण निरिक्षण असे आहे की, ज्या संस्थांना आपण शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जमिनी दिल्या आहेत त्यासंबंधी महालेखाकारांना सन १९८३ च्या शासन निर्णयाचे पालन झाल्याचे रेकॉर्डवर कोठेही दिसले नसल्याचे महालेखाकारांनी सांगितले असता विभागीय सचिवांनी सन १९८३ च्या शासन निर्णयाच्या कोणत्या अटी पूर्ण झाल्या नाहीत अशी विचारणा महालेखाकारांकडे केली असता महालेखाकारांनी असे विदित केले की, That the Association was recognised by the Education Department, that they had the financial capacity to build the Institution, etc.

या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी असे विदित केले की, यातील दिवे, ता.पुरंदर, जि.पुणे येथील जमीन प्रकरणाची माहिती सादर करू इच्छितो जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दिनांक १३.११.२००३ रोजी जे आदेश पारीत केले ते महसूल व वन विभागाचे ज्ञापन दिनांक १६.१०.२००३ च्या आधारावर पारीत केले आहेत. त्यामधील ऑपरेटिव्ह असा आहे की, " महसूल व वन विभागाकडील अमुक अमुक पत्रान्वये दिवे, ता. पुरंदर, जि. पुणे येथील जमीन गट नं.१७७२ मधील २००० चौ.मी. क्षेत्र आजी माजी सैनिकांच्या मुला-मुलींच्या वसतिगृहाच्या इमारतीसाठी महसूल मुक्त सारामाफीने कब्जेहक्काने तर ६००० चौ.मी. क्षेत्र क्रिडांगणासाठी प्रति वर्षी १ नाममात्र भाडे आकारून १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी दादा जाधवराव चॅरीटेबल ट्रस्ट या संस्थेस भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्याबाबत शासनाने मान्यता दिलेली आहे. " त्यामुळे या ठिकाणी जो उद्देश आहे तो आजी माजी सैनिकांच्या मुला-मुलींच्या आणि पाल्यांच्या वसतिगृहासाठी होते आणि महसूल मुक्त सारामाफीने ही जमीन कब्जेहक्काने देण्यात आली होती.

यावर विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, या प्रकरणी समितीचा मुद्दा जो होता की, मान्यता मिळविणे वगैरे हे मुद्दे गैरलागू आहेत. या अनुषंगाने समितीने असे अवगत केले की, या प्रकरणी लागू नाही पण इतर दोन प्रकरणी तर लागू आहे.

मागच्या दोन केस म्हणजे नागेश्वर आणि भारती विद्यापीठ यांचे प्रयोजन तर शैक्षणिकच आहे असे समितीने विभागास अवगत केले.तसेच भारती विद्यापीठाच्या प्रकरणी बांधकामासंबंधी अट पूर्ण करण्यात आली नाही हा मुद्दा असल्याचे समितीने नमूद केले असता महालेखाकार यांचे म्हणणे असे आहे की, शासनाच्या सन १९८३ च्या निर्णयाची पूर्तता होत नाही तर भारती विद्यापीठाच्या प्रकरणी नेमक्या कोणत्या अटींची पूर्तता होत नाही हे जर महालेखाकार यांनी स्पष्ट केले तर विभाग त्याबद्दल माहिती देईल. असे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

The para is regarding the lands which were allotted were lying idle from time period ranging from 9 to 22 years. In none of these cases, which were verified by the audit, the conditions mentioned in the February 1983 G.R. like registration and recognition by the Education Department, technical qualifications, financial strength and Project Report of the Institution were not found on record when this land was given on lease by the Collector अशी विचारणा समितीने केली.

याच अनुषंगाने समितीने असे विदित केले की, आपकी बिल्डिंग बन रही है और आप कह रहे है कि आपके पास परमिशन ही नहीं है, परमिशन लेनी पडेगी, उसके लिए समय लगेगा. The point of A.G. is that at the time of granting land to any

Institution all the conditions mentioned in the G.R. of February, १९८३ must be fulfilled. But, in these cases, the conditions have not been fulfilled.

या केसमध्ये इतर मान्यतेच्या प्रक्रिया पूर्ण कराव्या लागतील तिसऱ्या केसमध्ये विभागाने ती होस्टेलकरिता जमीन दिल्याचे सांगितले असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

तिसऱ्या प्रकरणातील खुलासा समितीला मान्य आहे. पण पहिल्या आणि दुसऱ्या प्रकरणात विभागाने इमारत पूर्ण झाल्याचे समितीला फोटो दाखविले आहेत. पण महालेखाकार यांचे म्हणणे असे आहे की, जमीन मंजूर करतेवेळी त्या शैक्षणिक संस्थेला मान्यता असली पाहिजे. आता इमारत पूर्ण झालेली असताना त्यानंतर आपण सांगत आहात की, मान्यतेसाठी फॉरमॅलिटी कराव्या लागतील अशी विचारणा समितीने केली असता बांधकाम पूर्ण होणे हा एक वेगळा मुद्दा आहे आणि शैक्षणिक वापर करण्याकरिता इतर औपचारिकता पूर्ण कराव्या लागतात असे बोलल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

महालेखाकार यांचे म्हणणे असे आहे की, या बाबी सुरूवातीलाच केल्या पाहिजेत आणि त्यानंतरच जमीन मंजूर करायला हवी होती असे त्यांचे सन १९८३ च्या शासन निर्णयानुसार म्हणणे आहे. त्याची पूर्तता आपण जमीन देताना केलेली नाही असे समितीने विभागास सांगितले.

विभाग ही सर्व जमीन शैक्षणिक प्रयोजनासाठी १ रुपया नाममात्र दराने देत आहे त्यामुळे हा मुद्दा उपस्थित होतो. If the land is given to encourage Education, then at the time of allotment there must be a proof as per provisions of the G.R. of February 1983 असे महालेखाकारांनी विदित केले असता आता दुर्दैवाने आग लागल्यामुळे या प्रकरणाचा रेकॉर्ड नाही असे सांगितले आहे. त्यामुळे मंत्रालयात फाईल पाहून याबद्दल भाष्य करणे आम्हाला शक्य होत नाही. भारती विद्यापीठाच्या बाबतीत आता सकृतदर्शनी जे वाटते की, ती संस्था आर्थिकदृष्ट्या सक्षम नव्हती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यामध्ये आर्थिकदृष्ट्या हा मुद्दा नाही तर सर्व अटींचे पालन झाले नाही हा मुद्दा असल्याचे समितीने नमूद केले असता यामध्ये मुख्य अट अशी आहे की, त्यांच्याकडे २५ टक्के निधी असला पाहिजे. त्यांच्याकडे अनुभव असला पाहिजे तर या बाबी भारती विद्यापीठाच्या बाबतीत लागू होत नाहीत असे मला वाटते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

The point is that the Collector is the primary authority for granting the land. Initially, the proposal comes to the Collector. The Collector ' s office should be advised to keep their record properly for fulfillment of all conditions of any G.R. of the Government. Everything doesn't come initially to the Government for allotment. असे मत समितीने व्यक्त केले असता वाटप हे शासन स्तरावरून होते ते स्थानिक स्तरावरून होत नाही. जिल्हाधिकारी यांच्या अहवालामध्ये ज्या गोष्टी समोर येतात त्या आधारावर शासनातर्फे कन्सीडर व्ह्यू घेण्यात येतो. दुर्दैवाने या प्रकरणातील शासन स्तरावरचा रेकॉर्ड विभागाकडे उपलब्ध नाही त्यामुळे त्यावेळी रेकॉर्डवर स्पेसिफिकली कोणती कागदपत्रे उपलब्ध होती किंवा नव्हती हे सांगता येत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

The file is with the Collector.The Collector should be able to clarify असे समितीने नमूद केले तसेच हे वाटप शासन स्तरावरून होत असले तरी जिल्हाधिकारी यांना सर्व बाबी तपासण्याचे अधिकार असल्याचेही समितीने अवगत केले. शासनाकडे जमीन वितरण करण्यासाठी प्रस्ताव घेऊन गेलो होतो तेव्हा सर्व रेकॉर्ड होता असे लेखी उत्तरात कुठे नमूद केले आहे काय ते देखील विभागाने पहावे असे महालेखाकारांनी विभागास सांगितले.

२.४५ परिच्छेद क्र.५.४ " ज्या उद्देशासाठी जमीन दिली होती त्या व्यतिरिक्त इतर उद्देशांसाठी जमिनीचा वापर करणे " : परिच्छेद क्रमांक ५.४.१

तळेगाव दाभाडे, ता.मावळ, जि.पुणे येथील ३६,७०० चौ.मी. जमीन तरणतलाव आणि प्रेक्षागार बांधण्यासाठी बालमोहन विद्यामंदिर यांना माहे ऑगस्ट १९७४ मध्ये १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी रुपये एक प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्ट्यावर भाडेकरारावर दिली होती. या परिच्छेदासंदर्भात समितीने दिनांक २९ जून २०१७ रोजी महसूल विभागाचे प्रधान सचिव व इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली साक्षीच्या वेळी समितीने बालमोहन विद्यामंदीर या संस्थेस दिलेली जमीन सरकारजमा करण्याबाबतचा आदेश विभागाने पारित केला आहे. या जमिनीचा फिजिकली ताबा जिल्हाधिकारी यांनी घेतला आहे का, असल्यास, तो कधी घेण्यात आला आणि या जमिनीवर काही बांधकाम झालेले आहे का अशी विचारणा केली असता दिनांक ३०/१/२०१७ रोजी या जमिनीचा फिजिकली ताबा घेण्यात आला आहे. तसेच, ७/१२ उतारा देखील अपडेट करण्यात आला आहे. या जमिनीवर कोणतेही बांधकाम नाही. जेवढी जमीन संस्थेला देण्यात आली होती तेवढी जमीन सरकारजमा झालेली असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

शासनाकडून विविध प्रयोजनार्थ नेमून दिलेल्या कालावधीसाठी शासकीय जमीन संस्थांना दिली जाते. परंतु, ज्या प्रयोजनासाठी जमीन दिली जाते त्या प्रयोजनासाठी संस्थेकडून जमिनीचा वापर केला जात नाही. म्हणून शर्तभंगाच्या कारवाईनुसार सदर जमीन साधारणपणे १५ ते २० वर्षानंतर शासनजमा केली जाते. परंतु, नेमून दिलेल्या कालावधीत संस्थेने जमिनीचा वापर न केल्याबाबत संबंधित संस्थेकडून दंडात्मक रक्कम वसूल केली जाते का या समितीच्या प्रश्नाला दंडात्मक कार्यवाही म्हणूनच सदर जमीन सरकारजमा केली जाते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाला आपली जमीन परत मिळाली, हेच मोठे काम झाले. कारण, तेवढ्या कालावधीनंतर जमिनीची किंमत वाढलेली असते. त्यादृष्टीने शासन ती जमीन परत घेत असते. परंतु, या संदर्भात समितीचा असा आक्षेप आहे की, ठराविक संस्थांच्या जमिनी सरकारजमा करण्याची कार्यवाही विभागाकडून होते आणि काही संस्थांना रिलॅक्सेशन देऊन भाडेपट्टयाचा कालावधी वाढवून दिला जातो. ज्याप्रमाणे बालमोहन संस्थेला दिलेली जमीन त्या संस्थेकडून परत घेण्यात आली आहे त्याप्रमाणेच इतर संस्थांवर विभागाकडून कारवाई का केली जात नाही? विभागाने सर्व संस्थांना एकच नियम लावला पाहिजे. तसेच जिल्हाधिकारी यांनी सरसकट सर्वच संस्थांना नोटीसा दिलेल्या आहेत. परंतु, किती प्रकरणात जमीन सरकारजमा करण्याची कार्यवाही केली आहे? ज्या प्रयोजनासाठी जागा दिलेली आहे त्या प्रयोजनासाठी संस्थेने त्याचा वापर केला नसेल तर जमीन सरकारजमा करण्यात आली, अशी किती प्रकरणे आहेत अशी समितीने विचारणा केली असता याबाबतचा तपशील माझ्याकडे नाही. परंतु, शासनाच्या धोरणाप्रमाणे आमच्या लॅण्ड बँकमधील जेवढ्या जमिनी संस्थांना भाडेपट्टयाने किंवा कब्जेहक्काने दिलेल्या आहेत आणि ज्या जमिनींच्या बाबतीत शर्तभंग झालेला आहे त्यांच्या तपासणीचे अभियान हाती घेतले आहे. शासनाच्या महाराजस्व अभियानाचा हा एक भाग आहे. या अभियानान्वये शर्तभंग झालेली प्रकरणे शोधून त्यांना नोटीस देण्याची कार्यवाही करण्यात येत असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी दिली.

सन २०१७ च्या शासन निर्णयाप्रमाणे दंडात्मक रक्कम भरुन काही संस्थांना मुदतवाढ देण्याचा निर्णय विभागाने घेतलेला आहे. त्या प्रकरणात आपण जमीन सरकारजमा करण्याची कार्यवाही का केली? बालमोहन संस्थेने आपल्याकडे मुदतवाढीसाठी अर्ज केला होता का? त्यांनी जर मुदतवाढीसाठी अर्ज केला असेल तर त्या अर्जाचा विचार विभागाने का केला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणी संबंधित संस्थेने त्यांचे स्पष्टीकरण सादर केले होते. परंतु, स्विमिंग पुल व स्टेडियमसाठी संस्था निधी उभारु शकली नाही. त्याऐवजी त्यांनी अशी विनंती केली होती की, पक्षी पहाणी केंद्रासाठी मुदतवाढ देण्यात यावी. यावरुन हे लक्षात आले की, ही संस्था विहित प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर करू शकणार नाही व त्यामुळे सदर जमीन सरकारजमा करण्याचा निर्णय घेण्यात आला असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

ज्या संस्थांना आपण नोटीस दिलेली आहे, मुदतवाढ दिलेली आहे, संस्थांकडून जमीन सरकारजमा करण्याची कार्यवाही केली आहे, नेमून दिलेल्या प्रयोजनासाठी संस्थांनी जमिनीचा वापर केलेला नाही, अशा प्रकरणांची यादी विभागाने समितीला सादर करावी असे समितीने विभागास सूचित केले. तसेच ज्या संस्थांची मुदत संपली आहे परंतु त्यांनी मुदतवाढीसाठी अर्ज केलेला नाही, अशा संस्थांची यादी देखील समितीला सादर करावी.असे समितीने विभागास अवगत केले असता विभागीय सचिवांनी समितीस माहिती देण्याचे आश्वासित केले.तथापि अद्याप माहिती अप्राप्त आहे.

२.४६ परिच्छेद क्रमांक ५.४.२

शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा, ता.इंदापूर, पुणे यांना शाळा इमारत, वसतिगृह आणि क्रिडा मैदान बांधण्यासाठी जमीन माहे मे, १९६९ मध्ये जिल्हाधिका-यांच्या आदेशाद्वारे दिली होती. या परिच्छेदासंदर्भात समितीने अशी विचारणा केली की, शासनाने दिलेल्या अभिप्रायात असे नमूद केले आहे की, " जिल्हाधिकारी हे सक्षम आहेत. सदरचे बांधकाम त्या भागात लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नाही. त्या अनुषंगाने सदर संस्थेने बांधलेले वाणिज्य गाळे का पाडून टाकण्यात येऊ नयेत, याबाबत दिनांक १८/०६/२०१७ रोजी संस्थेस नोटीस बजावण्यात आलेली आहे. " या संदर्भात समितीचा असा प्रश्न आहे की, एवढ्या विलंबाने नोटीस देण्याचे कारण काय आहे? या प्रकरणी शर्तभंग झालेला आहे, अनधिकृत बांधकाम केलेले आहे, याबाबत विभागाचे काय मत आहे? संस्थेने अनधिकृत बांधकाम केले असताना त्याविरुद्ध कारवाई झाली नाही. ज्या कारणासाठी जागा दिलेली आहे त्या कारणासाठी जागेचा वापर न करता अन्य कारणासाठी जागेचा वापर केलेला आहे. याबाबत शासनाची भूमिका काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता ज्याप्रमाणे लेखी स्पष्टीकरणात नमूद केले आहे त्यानुसार शर्तभंगाबाबत संबंधितांना दिनांक २९/०८/२०१२ रोजी नोटीस दिलेली आहे. कारण, त्या संस्थेने जमिनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी केला आहे. दिनांक १४ जून,१९८८ च्या शासकीय धोरणानुसार एखाद्या संस्थेला वा व्यक्तीला शासकीय जमीन दिली असेल तर विकास नियंत्रण नियमावलीच्या अधीन राहून एकूण बांधकामाच्या १५ टक्क्यांपर्यंत संस्था लाभप्रत प्रयोजनाकरिता जमिनीचा वापर करू शकते. जिल्हाधिकारी यांच्या नोटीसबाबत संस्थेने असा खुलासा केला आहे की, " संस्थेने शैक्षणिक वापरासाठी दिलेल्या जागेमध्ये २.५ आर क्षेत्रामध्ये वाणिज्य गाळे बांधलेले आहेत. तथापि, सदर कामी अटी व शर्तीचा भंग केला असला तरी शासन निर्णयातील तरतुदीनुसार सदर १५ टक्के वाणिज्य वापर नियमित करण्याकामी परवानगी मिळावी. " त्यानंतर जेव्हा यासंदर्भात ई.ए.टी.पी.शी सल्लामसलत करण्यात आली तेव्हा असे दिसून आले की यामधील वाणिज्यिक वापर नियमानुकूल करता येणार नाही, कारण जी जमीन आहे ती शेती विभागामध्ये आहे. शेती विभागामध्ये शैक्षणिक वापर अनुज्ञेय आहे, परंतु वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय नाही. ही

जागा अशा प्रकारच्या वाणिज्यिक प्रयोजनाकरिता वापरता येणार नाही म्हणून हे निष्कासित का करण्यात येवू नये याबाबत नोटिस दिली असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाने सांगितले की, सन १९८८ च्या धोरणानुसार नियमानुकूल करण्यासाठी त्यांनी अर्ज केला. कोणीही प्रथम अनधिकृत बांधकाम करायचे व नियमानुकूल करण्यासाठी अर्ज करायचा अशा प्रकारची प्रथा व परंपरा आपल्या विभागामध्ये सुरू असल्याचे पुष्कळशा विषयांवरुन निदर्शनास येते. आपण सेक्शन ४० पासून सन १९८८ च्या शासन निर्णयाचा वारंवार उल्लेख करता, मग याबाबत एक सुस्पष्ट धोरण का तयार करत नाही? आपण कधी शासनाच्या अधिकारांचा उपयोग घेता तर कधी शासन निर्णयांचा आधार घेता. या सर्व पळवाटा बंद करण्यासाठी शासनाने जागा दिल्यानंतर त्याबाबत पुढे काय व कसे राहिल याबाबत सुस्पष्ट धोरण का तयार करत नाहीत? कधी सन १९८८, सन १९९२ तर कधी १९९७ चा शासन निर्णयाचा वापर विभाग करतो या सर्व गोष्टी एकत्रित करून एक सुस्पष्ट धोरण तयार करणार आहात का? आता जे अनधिकृत आहे ते निष्कासित करणार आहात का ? विभाग करणार असेल तर किती दिवसांमध्ये निष्कासित करण्यात येणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता ग्रँट केलेल्या जमिनीच्या १५ टक्क्यांपर्यंत बांधकामाचा वापर अधिक लाभप्रद योजनेकरिता करण्यासाठी परवानगी देण्याची शासनाची पूर्वीपासून भूमिका असून याबाबत दिनांक १४ जून १९८८ चा शासन निर्णय असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

त्यांनी बांधकाम केले व नंतर विभाग नियमानुकूल करतो. वाणिज्यिक वापर केल्यानंतर परवानगी देण्याची व्यवस्था विभागाकडे आहे, परंतु ज्यावेळी विभागाने त्यांना नोटिस दिली त्यावेळी त्यांनी नियमानुकूल करण्याबाबत अर्ज दिला व त्यामध्ये म्हटले की आम्ही १५ टक्क्यांमध्ये आहोत. नियमानुकूल करताना आपण ई.ए.टी.पी.ला विचारले. त्यांनी सांगितले की, हे नियमानुकूल करता येत नाही कारण, it is agriculture zone. म्हणून आपण हे पाडण्याचे आदेश दिले आहेत. आता पुढे आपली भूमिका काय आहे, शासन ही इमारत पाडणार आहे किंवा कसे याबाबत माहिती द्यावी. असे समितीने विभागास सांगितले असता याबाबत संस्थेला नोटीस दिली आहे व त्यावरचे उत्तर प्राप्त झालेले नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शेतीच्या जागेवर हे बांधकाम असल्यामुळे त्याला वाणिज्यिक वापरासाठी परवानगी नाही व त्या अनुषंगाने संस्थेला नोटिस देण्यात आलेली आहे. संस्थेचे उत्तर अद्यापपर्यंत अप्राप्त आहे. उत्तर प्राप्त झाल्यानंतर याबाबत नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

हे बांधकाम निष्कासित करण्याची कारवाई किती दिवसात करण्यात येईल या समितीच्या प्रश्नाला जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून संस्थेला दिनांक १८ जून २०१७ रोजी नोटिस देण्यात आलेली आहे. याचे उत्तर प्राप्त होताच तात्काळ कायदेशिर कारवाई करण्यात येईल या नोटीसमध्ये १५ दिवसांच्या आत उत्तर देण्याबाबत सांगण्यात आलेले आहे .असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

१५ दिवसांमध्ये जर त्यांचे उत्तर आले नाही तर आपण कारवाई करणार का अशी पृच्छा समितीने केली असता होय, नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी केला.

विभागाच्या सुस्पष्ट भूमिकेबद्दल सांगावे असे समितीने सूचित केले असता ज्याअर्थी विषयाधीन बांधकाम हे डी.सी.आर.शी सुसंगत नाही त्याअर्थी हे बांधकाम निष्कासित करण्याची शासनाची भूमिका आहे त्याच भूमिकेच्या अनुषंगाने ही नोटिस देण्यात आलेली आहे. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. या अनुषंगाने समितीने पुनः विचारणा केली की विभागाच्या सचिवांनी सांगावे की,कारवाई करणार किंवा नाही तसेच किती दिवसात करणार. याबाबत जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी संस्थेचे उत्तर प्राप्त झाल्यानंतर तात्काळ कारवाई करण्यात येईल तसेच संस्थेचे उत्तर प्राप्त होण्याची मुदत संपल्यानंतर त्वरित नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल.असाही खुलासा केला.

कोणावर अन्याय करा असे समितीचे म्हणणे नाही परंतु कायद्यानुसार न्याय होऊ द्या एवढेच समितीचे म्हणणे असल्याचे समितीने मत व्यक्त केले. तसेच महालेखाकार यांना जो खुलासा केला होता त्यामध्ये करण्यात आलेले वाणिज्यिक बांधकाम १५ टक्क्याखाली नियमित करण्याबाबत विभागीय आयुक्तांनी प्रस्तावित केले आहे. त्यावर जिल्हाधिकाऱ्यांनी हे बांधकाम नियमित होऊ शकत नाही कारण तेथे शेतीक्षेत्र आहे अशी नोटिस काढली आहे. हा प्रस्ताव संस्थेने पाठविलेला नसून विभागीय आयुक्तांनी पाठविलेला आहे. दुसरी गोष्ट म्हणजे आता ज्या प्रयोजनासाठी ही जागा दिली होती त्या जागेवर सध्याच्या परिस्थितीमध्ये काय आहे? ज्या प्रयोजनासाठी ही जागा दिली होती तेथे त्याबाबतची सर्व बांधकामे झाली आहेत का अशी विचारणा समितीने केली असता ज्या प्रयोजनासाठी ही जागा देण्यात आली होती त्यापैकी साधारणतः ४६१ चौरस मीटर जागेमध्ये नियमभंग झालेला असून तेथे वाणिज्यिक वापर झाल्याचे निदर्शनास आले आहे. बाकी जागेचा विहित प्रयोजनासाठी वापर सुरू आहे. असा खुलासा जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी केला.

तेथे शाळा, स्टाफ क्वार्टर, इत्यादी सर्व आहे का, हे बांधकाम सन २००२ साली करण्यात आले आहे सन२०११ साली विभागाच्या लक्षात आणून देण्यात आले. माहे डिसेंबर, २०११ मध्ये मंडळाधिकारी बावडा यांच्या पंचनामा अहवालातून असे निदर्शनास आले की, सन २००२ पासून

शाळा चालविण्याव्यतिरिक्त परवानगीशिवाय त्या जागेवर १५ दुकाने बांधून ती भाडेपट्टीवर देण्यात आली आहेत. सन २००२ साली बांधले हे खरे आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता हे खरे असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी केला.

माहे डिसेंबर, २०११ मध्ये महालेखाकार यांनी विभागाच्या लक्षात आणून दिले. सन २०११ मध्ये निदर्शनास आल्यानंतर ९ महिन्यांनी माहे ऑगस्ट, २०१२ मध्ये नोटिस देण्यात आली. संस्थेने १५ टक्के वाणिज्यिक वापर नियमानुकूल करण्यासाठी आपल्याकडे अर्ज कधी केला याची तारीख सांगण्यात यावी. सन २०१२ साली त्यांना नोटिस देण्यात आली. पहिली नोटिस दिली की, त्यांनी जे बांधकाम केले आहे ते बरोबर नाही त्यावेळी जिल्हाधिकारी यांच्या लक्षात यावयास हवे होते की, ही जमीन शेतीसाठी आरक्षित जमीन आहे व त्यावर वाणिज्यिक बांधकाम होऊ शकत नाही. सन २०१२ मध्येच निष्कासनाची नोटिस द्यावयास हवी होती. हे बांधकाम आज नियमामध्ये बसत नाही याचा अर्थ त्यावेळी देखील ते नियमामध्ये बसत नव्हते. त्यावेळी तशी नोटिस का देण्यात आली नाही? तसेच लोकलेखा समितीमध्ये याबाबतची सुनावणी सुरू झाल्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी संस्थेला नोटिस काढली आहे. समितीकडे उत्तर द्यावे लागेल त्यामुळे दिनांक १८ जून २०१७ रोजी नोटिस देण्यात आली आहे. याचा अर्थ, तेथे शाळा चालत असेल, कर्मचारी निवासस्थाने नसतील. याबाबत समिती अधिक तपशिलात जात नाही. कर्मचारी निवासस्थाने नाहीत.समितीची माहिती अशी आहे की, ज्या धर्तीवर विभागाने त्यांना शाळा चालवायला दिली आहे त्याव्यतिरिक्त तेथे खाजगी शाळा देखील चालते. याबाबत जिल्हाधिकारी यांना माहिती आहे किंवा कसे हे समितीला सांगता येणार नाही. ज्या अनुदानित शाळेसाठी आपण त्यांना जागा दिली आहे त्याव्यतिरिक्त तेथे शाळा चालते. ती शाळा याच संस्थेचीच शाळा आहे मग या संस्थेची अनुदानित असो किंवा विना अनुदानित असो. कारण, प्रत्येक संस्थेला अनुदान मिळणे आवश्यक नाही. परंतु खाजगी शाळा चालवणाऱ्यांना आरक्षणे असतात शासनाच्या कोटयातून मुलांना प्रवेश द्यावे लागतात त्याच्या अटी व शर्ती असतात. शाळेला अतिरिक्त चटई क्षेत्र दिले असेल तर तेथे अतिरिक्त प्रवेश द्यावे लागतात. तेथे वसतीगृह देखील नाही.असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले तसेच ज्या प्रयोजनासाठी जागा दिलेली आहे ते सर्व बांधकाम केलेले आहे का, apart from commercial activity अशी विचारणाही केली ही पूर्ण जागा शाळेसाठी नसून तेथे काही जागा स्टाफ क्वार्टर, होस्टेल, क्रिंडांगणासाठी असेल या सर्व सुविधा तेथे आहेत का अशी पृच्छाही समितीने केली असता समितीने प्रश्न विचारला की आपण संस्थेला नोटिस दिल्यानंतर त्यांनी कधी विनंती केली याबाबत मी असे सांगू इच्छितो की, संस्थेने दिनांक ५ सप्टेंबर २०१२ च्या पत्रान्वये खुलासा सादर केला होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

दिनांक ५ सप्टेंबर २०१२ पासून २०१७ पर्यंत ५ वर्षे शासन कशासाठी थांबले? ज्यावेळी सन २०१२ साली त्यांचे उत्तर आले त्यावेळीच विभागाने शेतीविषयक जमीन असल्याने नियमात बसत नाही असे सांगायला हवे होते. असे समितीने नमूद कले असता संस्थेने विनंती केली की, आमचे बांधकाम एकूण जागेच्या ३ टक्क्यांपेक्षा कमी क्षेत्रावर आहे त्यामुळे ते नियमित करून मिळावे. त्या अनुषंगाने या प्रकरणाच्या छाननीनंतर असे दिसून आले की, हा झोन शेतीचा आहे व त्यामुळे तेथे अशा प्रकारचा वाणिज्यिक वापर हा सुसंगत व नियमानुसार नाही व त्या कारणाने त्यांना निष्कासनाची नोटिस दिली.असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

परंतु या प्रक्रियेस सन २०१२ ते २०१७ अशी एकूण ५ वर्षे लागली. शेतीचा झोन पूर्वीपासूनच असणार दरम्यानच्या ५ वर्षांच्या काळात विभागीय अधिकाऱ्यांनी काय केले सन २००२ पासून सन २०११ पर्यंत महालेखाकार यांनी लक्षात आणून देईपर्यंत अधिकाऱ्यांच्या का लक्षात आले नाही? महालेखाकार यांनी आपल्या विभागामार्फत सादर करण्यात आलेल्या फाईलवरुनच हा मुद्दा निदर्शनास आणून दिला असणार. ते स्वत: तेथे बांधकामाची किंवा जागेची पाहणी करण्यासाठी गेले नव्हते. सन २००२ पासून २०१२ पर्यंत याबाबतची सर्व माहिती फाईलमध्ये असूनदेखील त्याकडे दुर्लक्ष करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कोणती कारवाई करणार, त्यांच्यावर कारवाई करणे योग्य आहे का, त्यांच्यावर कारवाई केली पाहिजे किंवा कसे, सदर ठिकाणी वसतीगृहाचे बांधकाम करण्यात आले आहे का सदर जागेवर सद्य:स्थितीत काय आहे याची सविस्तर माहिती देण्यात यावी. असे समितीने विभागास सूचित केले असता: उपलब्ध असलेल्या तपशिलाप्रमाणे त्या ठिकाणी पुढीलप्रमाणे बांधकाम झालेले असल्याचे जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी विदित केले.

विद्यालयाची मुख्य इमारत ९४५ वर्गमीटर, कार्यालय ४९ वर्गमीटर, व्यवसाय अभ्यासक्रम इमारत ४५५ वर्गमीटर, महिला माध्यमिक विद्यालय ६८४ वर्गमीटर, विज्ञान शाखा खोल्या ३४१.२५ वर्गमीटर, तांत्रिक विद्यालय ७५६ वर्गमीटर, आश्रमशाळा ४३४ वर्गमीटर, प्राथमिक विद्यालय खोल्या ६१० वर्गमीटर, स्त्री शौचालय ४५ वर्गमीटर, पुरुष शौचालय ४२ वर्गमीटर, व्यायामशाळा १३८ वर्गमीटर, स्टेज ११८ वर्गमीटर व ज्यावर महालेखाकारांनी आक्षेप घेतला आहे ते शापिंग सेंटर ४६१ वर्गमीटर. हे सर्व रेकार्डवर आहे व या ४६१ वर्गमीटरचे बांधकाम नियमानुकूल करता येते किंवा कसे याबाबतची प्रक्रिया सुरू होती. शेवटी विकास नियंत्रण नियमावलीतून कन्फर्म केल्यानंतर लक्षात आले की, हे नियमानुकूल होऊ शकत नाही व त्यानंतर त्यांना अंतिम नोटिस काढण्यात आली आहे. या नोटिसचे उत्तर प्राप्त झाल्यानंतर किंवा विहित मुदत संपल्यानंतर तात्काळ पुढील कारवाई करण्यात येईल.

या ठिकाणच्या २-३ इमारती सोडल्या तर ही पूर्ण वाणिज्यिक वापरातील जागा आहे. तेथे स्टाफ क्वार्टर्स, वसतीगृहे नाहीत. परंतु वसतिगृह नाहीत हा ही विषय आहे. यामध्ये मुद्दा आहे की, शेती क्षेत्रामध्ये ही इमारत झाली आहे व त्यामध्ये १५ टक्के वाणिज्यिक बांधकाम आहे.शेती क्षेत्रामध्ये ही इमारत झाली आहे व त्यामध्ये वाणिज्यिक बांधकाम झालेले आहे. ते पाडण्याची नोटिस देण्यामध्ये दिरंगाई करण्यात आली आहे. सन २००२ साली बांधकाम झाले व सन २०११ साली महालेखाकार यांनी निदर्शनास आणून दिले. याकडे कोणीही लक्ष दिले नाही. त्यानंतर नोटिस देण्याचे काम सन २०१२ मध्ये केले व संस्थेचे ८ दिवसात उत्तर आले. त्यानंतर अंतिम नोटिस या समितीच्या साक्षीच्या १ आठवडा अगोदर संस्थेला दिलेली आहे दरम्यानच्या काळात ५ वर्षे ज्या लोकांनी याबाबत निर्णय घेतला नाही त्यांच्यावर कारवाई अपेक्षित आहे. तसेच जी नोटिस देण्यात आली आहे त्यानुसार तात्काळ कारवाई करावी अशी समितीची अपेक्षा असल्याचे समितीने मत व्यक्त केले.

सदर जागेवर जवळ जवळ ३५ हजार फूट बांधकाम झालेले आहे. त्यासाठी बांधकाम परवानगी घेण्यात आली होती काय, तसेच या ठिकाणी ग्रामपंचायतीची परवानगी आवश्यक असेल. यामध्ये ज्या अधिकाऱ्यांनी दुर्लक्ष केले आहे त्यांच्यावर कारवाई करण्यात यावी.संस्थेला ॲप्रोप्रिएट संधी देवून जर काही रिलिफ मिळत असेल तर समितीचा आक्षेप नाही, परंतु सध्या त्यांनी व्हायोलेशन केलेले आहे व त्याबाबत आपण नोटिस दिलेली आहे. नोटिस देण्यामध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून ५ वर्षांची दिरंगाई झालेली आहे व ते विभागाला मान्य करावेच लागेल. ज्यांनी याबाबत कारवाई केली नाही त्यांच्यावर आपण कारवाई निश्चित करावी ही समितीची शिफारस राहील. तसेच संस्थेला आपण नोटिस दिलेली आहे. They have many forums to approach and if they get relief from them, we do not have any objection. असे मत समितीने व्यक्त केले.

सदर शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ या संस्थेचे संचालक कोण आहेत? अशी विचारणा समितीने केली असता श्री. हर्षवर्धन पाटील हे या संस्थेचे संचालक असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

सदर परिच्छेद सन २०१२ मध्ये निदर्शनास आणण्यात आलेला आहे. सन २०१२ पासून जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून काहीच कारवाई झालेली नाही, असे अजिबात नाही. याबाबत जिल्हाधिकारी व अतिरिक्त मुख्य सचिव यांनीसुद्धा निवेदन केले आहे. यामध्ये १५ टक्के किंवा जास्त लाभाचा वापर अनुज्ञेय आहे किंवा कसे हे धोरण स्पष्ट होण्यास थोडा वेळ लागला आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून लगेच नोटीस देण्यात आली, त्यांचे नियमित करण्याबाबत निवेदन आले. विभागीय आयुक्त कार्यालयाकडून हे प्रकरण शासनापर्यत आले अशी माहिती जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी दिली.

प्रस्ताव कसा कसा आला त्या सर्व तारखा समितीला देण्यात याव्यात. या सर्वाबाबत रिजनेबल टाईम असला पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी ,पुणे यांनी समितीस माहिती उपलब्ध करून देण्याबाबत आश्वासित केले तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

सन २००२ पासून हे चालू आहे, विभागाच्या अधिकाऱ्यांनी काय केले आहे यास जबाबदार असलेल्या अधिकाऱ्यांची यादी समितीला देण्यात यावी. सन २०११ ला पंचनामा केला तेव्हा लक्षात आले की, सन २००२ पासून बांधकाम केलेले आहे सन २००२ पासून ते २०११ पर्यत तेथे किती तरी इमारती बांधल्या गेल्या असतील. जेव्हा जिल्हाधिकारी कार्यालयातील अधिकारी किंवा संबंधित अधिकाऱ्यांच्या तेथे व्हिजीट झाल्या असतील तेव्हा व्यावसायिक गाळे असल्याचे त्यांच्या का लक्षात आले नाही. जिल्हाधिकारी कार्यालयातून या दहा वर्षात काळात किती परवानग्या दिल्या आहेत ते सांगावे त्या परवानग्या देताना हे बांधकाम का लक्षात आले नाही. बांधकाम नियमित करण्याबाबत आपण नंतर पाहू.असे समितिने मत व्यक्त केले. विभागाच्या लक्षात आल्यावर सन २०१२ ते २०१७ ही पाच वर्षे या लहान कामाकरिता लागले आहेत. हे सर्व १५ टक्केच्या वर असले तरी त्यामध्ये उशीर झालेला असल्याचेही समितीने अवगत केले.

शासनाने हे धोरण याकरिता घेतले होते की, त्या शैक्षणिक संस्थांनी सस्टेनेबल राहिले पाहिजे. त्याबाबत आम्ही सहमत आहोत. ग्रामीण क्षेत्रात या सुविधा उभारणे त्यावेळी गरजेचे होते. पण अधिकारी काहीच सांगणार नाही, जस्टीफिकेशन देणार नाही, केवळ फेस सेव्हींग डिवाईस म्हणून तेथे बसणार, असे शासन चालत नसल्याचे समितीने खेदाने मत व्यक्त केले.अधिकाऱ्यांची सन २००२ पासून जबाबदारी होती महालेखाकारांच्या लक्षात आल्यानंतर आपण त्यांना नोटीस दिली आहे. २०१२ मध्ये त्यांचा रिप्लाय आला आहे. त्यांनी ते बांधकाम नियमित करण्याबाबत विनंती केली. विभागास निष्कर्षापर्यत पोहचण्यास पाच वर्षे लागली आहेत. शासनाकडून माहिती घेणे, शासनाकडून मान्यता घेणे याबाबत विलंब झाल्याचे विभागाने सांगितले आहे, त्याबाबत सन्माननीय सदस्यांचे म्हणणे आहे की, यामध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयात कोठेतरी दुर्लक्ष झालेले आहे, त्याची जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी. आपण नोटीस दिलेली आहे, बांधकाम पाडण्याबाबत समितीची भूमिका नाही. याबाबत नियमाप्रमाणे आपण कार्यवाही करावी. असे समितीने सूचित केले असता समितीने दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे कार्यवाही करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

२.४७ परिच्छेद क्र. ५.५ सदनिका/भूखंड यांचे अनधिकृतपणे हस्तांतरण :—

परिच्छेद क्र. ५.५.१

पर्वती गाव, तालुका पुणे शहर येथील १५ भूखंड ९९ वर्षासाठी माहे नोव्हेंबर, १९६६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी श्री सहकारी को-ऑपरेटीव्ह हौसिंग सोसायटी लि. यांना दिली. या परिच्छेदाबाबत समितीला माहिती देण्यात यावी. असे समितीने विदित केले असता पुणे शहरातील पर्वती गावातील श्री. सहकारी को-ऑपरेटीव हौसिंग सोसायटी लि. यांना शासकीय जागा देण्यात आली होती. त्यात १५ भूखंड ९९ वर्षाकरिता भाडेपटटयावर देण्यात आले होते. यामध्ये महालेखाकारांचा आक्षेप आहे की, यामधील प्लॉट नं.२३६ हा श्री. अरुण शंकर रिसबूड यांना प्रदान करण्यात आलेला होता. मात्र त्यांनी विनापरवानगी हा भूखंड श्री. शिरीष साबळे यांना हस्तांतरीत केला. नंतर हा व्यवहार अधिमुल्य आकारुन शासनाने नियमानुकुल केला. यामध्ये आक्षेप असा आहे की, सेक्शन ५३ प्रमाणे ही जागा सरकारजमा करून घेतली पाहिजे होती. नियमानुकुल करण्याची आवश्यकता नव्हती हा वादाचा मुददा असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

सन २००६ व २००७ चा कोणता शासन निर्णय आहे.अशी विचारणा समितीने केली असता दिनांक २५ मार्च २००७ रोजीचा शासन निर्णय सहकारी संस्थांना दिलेल्या जागेबाबतचा सर्वसमावेश आदेश आहे. त्यात तरतूद आहे की, जर एखादया सदस्याने परवानगीशिवाय अशा प्रकारे हस्तांतरण केले असेल तर त्या संदर्भात कोणती कारवाई करावी. तसेच २००६ च्या शासन निर्णयामध्ये निवासी प्रयोजनासाठी वैयक्तिकरित्या दिलेल्या भूखंडाकरिता त्यामध्ये घरासह हस्तांतरण किंवा विक्रीसाठी किती अधिमुल्य आकारावे याबाबत आहे. हस्तांरणाकरिता किती अधिमुल्य आकारावे याबाबत विभागाने दोन शासननिर्णय सादर केलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी नमूद केले. तसेच या केसमधील भूखंडावरील मोकळया जागेबाबत दिनांक २१.११.१९५७ चा शासन निर्णय आहे. याप्रमाणे ७५ टक्के अधिमुल्य विभागाने वसूल केले आहे. बांधीव क्षेत्राकरिता दिनांक २५.५.२००७ चा शासन निर्णय आहे, त्या अनुषंगाने १६० रुपये प्रती चौरसफुट प्रमाणे आकारणी केलेली असल्याचेही समितीस अवगत केले.

या जमिनी पुनर्वसनच्या आहेत का पुनर्वसनकरिता सोसायटया दिलेल्या आहेत. त्यामधील या जमिनी आहेत का, पानशेतचे पुनर्वसन झाले तेव्हा सोसायटयांना या जागा दिलेल्या आहेत. म्हणून शंका आहे की, या त्यामधील सोसायटया आहेत का, अशी विचारणा पुणे येथील समिती सदस्यांनी केली असता ही जागा श्री सहकारी को-ऑपरेटीव हौसिंग सोसायटी यांना दिलेली होती.पर्वती येथे श्री सोसायटीला प्रदान करण्यात आलेली जागा पूरग्रस्त म्हणून काही अटी व शर्तीवर देण्यात आली होती अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

यामध्ये शंका आहे की, पुनर्वसनकरिता सोसायटयांना मिळालेल्या जागा भाडेपटटयावर मिळाल्या होत्या. आता हस्तांतरण केलेल्या जागेकरिता १६० रुपये दर, दुसऱ्या मोकळया जागेकरिता बाजार भावाप्रमाणे दर लावला गेला आहे. १६० रुपये दर कोणत्या नियमाने लावला आहे. मोकळया जागेचा दर किती सालच्या बाजार भावाप्रमाणे लागला आहे. प्रॉपर्टी कार्डवर त्यांची नावे लावण्याचा विषय सरकारच्या अधीन आहे, त्यावेळी ज्या लोकांची हस्तांतरण प्रक्रिया व हे नियमित करण्यासाठी सरकारने असा जीआर काढला आहे की, १९८७ चा प्राईम लँडींग रेट धरण्यात यावा. म्हणजे या चार प्रकरणात यांना वेगळा रेट लागू शकतो अशी समितीची शंका आहे कारण हा सर्वांचा विषय आहे. आपण वेगवेगळया केसमध्ये वेगवेगळा न्याय देत असू तर बाकीच्या लोकांवर अन्याय होईलअसे मत समिती सदस्यानी व्यक्त केले. तसेच यामध्ये सन २००७ च्या जीआर प्रमाणे सोसायटीची जागा चेंज केली आहे, हा एक मुददा आहे. सन २००६ च्या जीआर प्रमाणे त्यांनी रेट लावला आहे हा एक विषय असल्याचेही समितीने नमूद केले.तसेच बाजारमुल्य कोणत्या वर्षाचे धरले आहे अशी विचारणा समितीने केली असता दिनांक २५.५.२००७ च्या शासननिर्णयामध्ये म्हटलेले आहे की, मुंबई शिवाय महानगरपालिका क्षेत्र असेल तर हस्तांतरणापोटी किती दराने पैसे वसूल करावेत. त्याचा नॉर्मल दर ८० रुपये प्रती चौरस फुट आहे. मात्र ज्याअर्थी या केसमध्ये त्यांनी नियमानुकुल करून घेण्याकरिता सहा महिन्याच्या आत स्वत:हून अर्ज केला नव्हता, त्याअर्थी या जीआरप्रमाणे दुप्पट दराने दंड केला म्हणजे १६० रुपये प्रती चौरसफुटाने वसूल केला आहे. उर्वरित जागेची वसुली त्या वेळेच्या चालू दराप्रमाणे आहे, ज्यावेळी नियमानुकुल केले त्यावेळीचा प्रचलित दर असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले.

आपण नव्याने बाकीच्या लोकांचे बांधकाम नियमित करीत आहोत. तेव्हा त्यांना ८७ चा प्राईम लँडींग रेट लावत आहोत. या चार प्रकरणात ५६ चा रेट लावत आहोत. सन २००६ मध्ये बाजारभावाप्रमाणे ७५ टक्केप्रमाणे याची किंमत १८ लाख रुपये होऊ शकत नाही कारण तेथे प्रचंड दर आहेत असे समितीने निदर्शनास आणले असता यामध्ये खुल्या जागेचा दर हा सन२०१३ मध्ये जेव्हा नियमानुकुल केले तेव्हाचा आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

या निमित्ताने सर्वांना समान न्याय मिळेल याकरिता विभागाने कोणता दर लावला आहे हे समितीला कळाले पाहिजे. कारण हा विषय केवळ एका सोसायटीचा नाही बाजारमुल्य कोणत्या वर्षाचे लावले आहे. तसेच किती चौरस फुटाचे आहे त्याचाही तपशील देण्यात यावा. सन २०१० साली आदेश काढले असतील तर लावलेले रेट कोणत्या वर्षाचे लावले आहेत.असे मत समितीने व्यक्त केले असता याचे आदेश दिनांक १०.१०.२०१३ रोजी काढण्यात आले होते. बांधीव क्षेत्राचा दर या शासन निर्णयाप्रमाणे ८० च्या डबल केलेला आहे. खुल्या क्षेत्राबाबत सन २०१३ सालच्या प्रचलीत रेडीरेकनर नुसार ७५ टक्के रक्कम वसूल केली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाने समिती सदस्यांना रेडी रेकनरचे डिटेल्स दयावेत असे समितीने विभागास सांगितले असता जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी समितीस आश्वासित केले तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

बांधीव क्षेत्र व खुल्या भूखंडाबाबत शंका आहे. नियमित करताना खुल्या भूखंडातील बांधकाम केलेले क्षेत्र व खुला भाग पूर्ण भाग मोजला गेला पाहिजे, बांधकाम केलेल्या भागाची रक्कम वेगळी घेतली पाहिजे. शासनाची परवानगी न घेता यामध्ये बदल केले गेले आहेत. आपण कोणत्या दराने खुल्या जागेची व कोणत्या दराने बांधकाम केलेल्या एरियाची मोजणी केली आहे अशी विचारणा समितीने केली असता भूखंड क्रमांक १८९.५२ याचे क्षेत्रफळ १२१८ चौरसफुट आहे. यामधील बांधकाम केलेले क्षेत्र ८२० चौरसफुट आहे. यावर १६० रुपये चौरसफुटाप्रमाणे ८२० चौरसफुटाची १,३१,२७२ रुपये आकारणी केली आहे. भूखंडाचे मोकळे क्षेत्र ११३ चौरस मीटर आहे म्हणजे १२१८ चौरसफुट आहे. याची आकारणी आपण २०३०० प्रती चौरसमीटरप्रमाणे केली आहे. अशाप्रकारे २२९९३८१ आकारणी होत असून त्याच्या ७५ टक्के रक्कम नजराणा व दंड १७२४५३६ काढली आहे. याची एकूण बेरीज वसूलपात्र रक्कम १८५५८०८ असून ती वसूल करण्यात आली असल्याचे जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी समितीस अवगत केले.

अशीच बरीच प्रकरणे जिल्हाधिकाऱ्यांकडे आहेत. ११३ सोसायटयांचे प्रकरण सध्या सुरू आहे.सन२०१३ च्या बाजारमुल्याप्रमाणे केले आहे असे जिल्हाधिकाऱ्यांनी समितीस सांगावे असे मत समिती सदस्यांनी व्यक्त केले असता जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी होय, अदयावत रेटप्रमाणे आम्ही घेतलेले आहे. २०३०० रुपये हा १९५७ चा रेट होऊ शकत नाही असा खुलासा केला तसेच भूखंडाच्या क्षेत्रफळाबाबत अशी माहिती दिली की,भूखंड क्रमांक १३६ चे क्षेत्र १८९.५२ चौरसमीटर आहे. यातील मोकळे क्षेत्र ११३.२७ चौरसमीटर आहे. बांधकाम झालेले क्षेत्र ७६.२५ चौरसमीटर आहे.

अलॉटमेंट झाले तेव्हा मोकळया भूखंडाचे झाले होते. तेव्हा बांधकाम झालेले नव्हते. शर्तभंग झाला किंवा नियमानुसार हस्तांतरण झाले नाही तेव्हा आपण ही रक्कम त्यांच्याकडून वसूल करीत आहोत. बांधकाम झालेला एरिया आपण मोजला आहे, बांधकाम केलेल्या डबल रेट प्रमाणे आपण त्यांच्याकडून दंड घेतला आहे. रिकामा भूखंड दिला तेव्हा तो देखील मोजला गेला पाहिजे होता असे मत समितीने व्यक्त केले.तसेच अशा प्रकारचे प्रकरण यापुढे वारंवार होत राहणार आहेत. त्यामुळे शासनाने या संदर्भामध्ये एक धोरण ठरवावे असे विभागास सूचित केले.या संदर्भात सिस्टममध्ये सुधारणा करण्याची आवश्यकता असल्याचे मतही महालेखाकार यांनी व्यक्त केले.

अशा प्रकारच्या कॉमप्रेहेन्सीव्ह को-ऑपरेटिव्ह सोसायटीना ज्यावेळी जागा देतो त्यावेळी त्यांच्या जमिनीबद्दल व त्यांच्या बांधीव क्षेत्राबद्दल सर्वंकष धोरण शासनाने दिनांक २५.०५.२००७ शासन निर्णयानुसार विहित केलेले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

ज्यावेळी हे ट्रान्सफर करतात त्यावेळी हे आपल्या निदर्शनास येत नाही त्यासाठी आपण काय करीत आहात. People are transferring the plots, until you and verify all the papers, you do not come to know about this. संबंधित सोसायटीवर विभागाने एक परिपत्रक काढून त्यावर जाबाबदारी टाकण्याची आवश्यकता आहे. The Society should take some responsibility की आपल्या परवानगीशिवाय असे हस्तातंरण करू शकत नाहीत. अशा प्रकरचा मुद्दा मुंबईमध्येसुद्धा आहे. जेथे कलेक्टरच्या लॅन्डवर सोसायटी झालेल्या आहेत. तेथील सोसायटीना निर्देश दिलेले आहेत असे महालेखाकारांनी विभागास अवगत केले. ५० वर्ष झाली असली तरी शासन त्यांना निर्णय देत नाही. त्यामुळे या सर्व गोष्टी घडलेल्या आहेत असे मत समितीने व्यक्त केले. दर वर्षी शासन अनेक वेगवेगळे शासननिर्णय काढत आहे. एखादा मोठा माणूस अडचणीत आला की शासन नवीन जीआर काढतो. शासकीय जागा हस्तातंरित करण्यासाठी सब रजिस्ट्रारकडे येते त्यावेळी त्यांच्याकडे कलेक्टर, तहसीलदार किंवा एस.डी.ओ. ज्या कोणत्या अधिकाऱ्यास ही ॲथॉरिटी असेल त्या अधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय त्या जागेचे हस्तातंरण करू नये. तो विभाग आपल्या अधिपत्याखाली राहणार आणि ती जागासुद्धा आपल्या अधिपत्याखाली राहणार. अशा प्रकारचा आपण एक शासन निर्णय काढणार आहात का अशी पृच्छा समितीने केली असता संबंधित जागेचे जे रजिस्ट्रेशन केले जाते, ते रजिस्ट्रेशन करते वेळी आपण त्या व्यवहाराच्या कायदेशीरपणाबद्दल त्यांची सर्व कागदपत्रे तपासत नाहीत. त्याचे कारण असे आहे की, ते रजिस्ट्रशन फक्त डीडचे असते. हे रजिस्ट्रेशन डीडचे असल्यामुळे जो व्यवहार आहे, त्या परिस्थितीमध्ये त्या व्यवहाराची नोंद घेतली जाते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

They should take permission within a period of ३० days. सचिवांचे असे म्हणणे आहे की, डीड करण्यास अडचण नाही. जर आपण एखादा व्यवहार केला. उदा. मी एखादी जागा खरेदी केली त्या जागेची ३० दिवसाच्या आत आपणास परवानगी मागीतली तर that is not a violation and if you don't reply within a period of ३० days then it will be deemed to be granted असे समितीने विभागास अवगत केले शासकीय परवानगीस उशीर होत आहे. विभागाने तो एक महत्त्वाचा लॅक्यूना लक्षात घेऊन डीम्ड सँक्शन किंवा डीम्ड ॲप्रुव्हल रिफॉर्मस् करण्याचे महालेखाकारांचे म्हणणे आहे की, " plots are being transferred without following proper procedure " . हा इश्यु कसा एड्रेस करणार? शासनाची परवानगी घेतली पाहिजे पण आपली सिस्टम

अशी आहे की त्या सिस्टममध्ये योग्य वेळेत परवानगी मिळत नाही. इमर्जन्सी किंवा अरजन्सी असेल त्यावेळी वेळेत परवानगी मिळत नाही. या संदर्भात अमेंडमेन्टस किंवा रिफॉर्मस करण्याची आवश्यकता असेल ते रिफार्मस् करण्यात यावे. अशी समितीची सूचना आहे. दुसरा विषय असा आहे की, जे क्रिम प्लॉट असतील तर शासनास नुकसान होऊ नये म्हणून शासन निर्णयानुसार या जागेचे निश्चित केलेले रेट योग्य आहेत का? त्या रेटमध्ये बदल करण्याची आवश्यकता आहे का? या संदर्भात विभागाने लक्ष घातले पाहिजे असे समितीने विदित केले असता विभागीय सचिवांनी समितीस असे विदित केले की, विहित कालावधीमध्ये एखादी परवानगी मिळणे बंधनकारक करण्यात यावी अशी त्यांची मागणी आहे. शासनाने एक सेवा हमी कायदा केलेला आहे त्यामध्ये अशी परमिशन पब्लिक सर्व्हिस म्हणून जर घोषित केली तर विहित कालावधीमध्ये अशा प्रकारची परवानगी देणे क्रमप्राप्त होईल. त्या विहित कालावधीमध्ये संबधित अधिकाऱ्याने परवानगी दिली नाहीत तर ते अधिकारी कायदेशीर दंडास पात्र ठरतील. तसेच डीम्ड ऐवजी राईट टू सर्व्हिसमध्ये करणे हे जास्त योग्य राहिल असे वाटत असल्याचे मत विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले.

राईट टू सर्व्हिसेसमध्ये करा पण संबंधित अधिकाऱ्यांनी परवानगी दिली नाही तर it will be deemed to be granted. असे मत समितीने व्यक्त केले असता राईट टू सर्व्हिसेसमध्ये केल्यानंतर जो अधिकारी आहे तो अधिकारी व्यक्तिगतरित्या जबाबदार राहतो. त्या संबंधित अधिकाऱ्यावर व्यक्तिगत दंडसुद्धा आकारला जातो.असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

याअनुषंगाने समितीने असे विदित केले की, विभागीय सचिव म्हणत आहेत त्या प्रमाणे कधीच होत नाही. यावर माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, ईट टू सर्व्हिसेसची आता सुरुवात झालेली आहे. काही कालावधी नंतर या सर्व्हिसेसचा चांगला परिणाम दिसून येईल.

विभागाने या सर्व गोष्टी कराव्यात पण त्याचबरोबर जे अप्लीकंट आहे, त्यांना न्याय कोठे मिळणार आहे. एखाद्या व्यक्तीस राईट टू सर्व्हिसने योग्य तो सेवा दिली नाही तर त्यांनी न्याय कोठे मागावयाचा हा खरा प्रश्न असल्याचे समितीने विदित केले असता एखाद्या व्यक्तीस राईट टू सर्व्हिस मिळाली नसेल तर तो व्यक्ती अपील करू शकतो. यामध्ये दोन अपील आहेत. पहिली आणि दुसरी अशा दोन अपील असतात. राईट टू सर्व्हिसेसचा मुख्य उद्देश हाच आहे की, जनतेस योग्य त्यावेळी सुविधा मिळाल्या पाहिजेत. राईट टू सर्व्हिसचा वापर करणे जास्त उपयुक्त ठरेल असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

जी प्रॉपर्टी आहे ती प्रॉपर्टी १०० वर्षांसाठी नसून कायमस्वरुपी विकत घेण्याचे शासनाचे धोरण होते. ज्या प्रापर्टीज पडलेल्या आहेत, काही लीजने दिलेल्या आहेत. त्या प्रॉपर्टीज आपणास कधी मिळणार नाहीत. त्या प्रॉपटर्या कायमस्वरुपी त्याना १०० टक्क्यांनी जे ट्रस्ट असतील त्यांना १० टक्क्यांनी द्यावयाचे असे विधेयक आपण संमत केलेले आहे. या विधेयकावर सभागृहामध्ये चर्चा केलेली आहे. त्यावेळी तत्कालिन महसूल मंत्री असे म्हणाले होते की, तुम्ही ताजमहाल जरी रजिस्ट्रर करण्यासाठी आलात तर आम्ही ते करू. आम्ही ताजमहालचे डाक्युमेंट मागणार नाही. उपस्थित सन्माननीय सदस्यांपैकी काही सदस्य त्यावेळी सभागृहामध्ये उपस्थित होते. पुणे येथील जी प्रॉपर्टी आहे, त्या प्रॉपर्टीचे व्हॅल्यूएशन बरोबर झालेले नाही. जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास आणावयाचे आहे समितीच्या माहितीनुसार पर्वती एरियामध्ये प्रती स्क्वेअर फुट १५,००० रुपये या प्रमाणे भाव आहे. पुण्यासारखे शहर आपण एक मॉडल म्हणून घेतले तरी कमीत कमी १५ ते २० हजार कोटी रुपये जमा होतील. हे उत्पन्न वाढविण्यासाठी आपण धोरण ठरविलेले आहात पण त्या धोरणाची योग्य ती अंमलबजावणी करीत नाहीत हा मुख्य आक्षेप आहे. विधिमंडळामध्ये सदस्य कायदे पास करतात त्या कायद्याची १०० टक्के अंमलबाजावणी झाली पाहिजे. असे समितीचे म्हणणे आहे दुसरा मुद्दा असा आहे की, ज्यांचा एफ.एस.आय. वाढलेला आहे. महानगरपालिकेमध्ये रस्त रुंद झाले म्हणून एफ.एस.आय. वाढलेला आहे. ज्यांनी टॉवर बांधलेले आहे त्यांच्याकडून विभागाने जास्त निधी वसूल केला पाहिजे असे समितीने विदित केले असता जी लीज होल्ड जमीन दिलेली आहे भोगवटदार वर्ग २ या तत्त्वावर जमीन दिलेली आहे. त्याला भोगवटदार १ करणे म्हणजे, फ्रीहोल्ड करणे अशा प्रकारची कायद्यामध्ये एनब्लींग तरतूद करण्याबद्दल विधिमंडळाने कायदा पास केलेला आहे. तो कायद्यामध्ये रुपातंरित झालेला आहे. त्या अनुषंगाने नियम करण्याची प्रक्रिया सुरू आहे. नियम करण्यासाठी शासनाने एक समिती स्थापन केलेली होती त्या समितीचा अहवाल १ महिन्याच्या आत येणे अपेक्षित आहे. ती समिती शिफारस करणार आहे की, कोण-कोणत्या प्रयोजनासाठी दिलेल्या जमिनीचा धारणा अधिकार बदला पाहिजे आणि कोण-कोणत्या केसमध्ये धारणा अधिकार बदलू नयेत. काही केसमध्ये धारणा अधिकार बदलणे अपेक्षित नाही त्याबदल केले तर योग्य होणार नाही. समितीचा अहवाल आल्यानंतर अशा पद्धतीने नियम करण्यात येतील. हे सर्व नियम तयार केल्यानंतर शासनाने या कायद्यामध्ये जो बदल केलेला आहे. त्यानुसार त्या कायद्याची अंमलबाजावणी करण्यात येईल. दुसरा जो मुद्दा आहे. की, सन २००७ च्या जीआरमध्ये जे दर दिलेले आहेत त्याअनुषगांने विभागाचा एक प्रस्ताव शासनाच्या स्तरावर विचाराधीन आहे. सन २००७ मध्ये जे दर दिलेले आहेत ते दर रिवाईज करण्याचा विभागाचा प्रस्ताव आहे या प्रस्तावास शासनाने मान्यता दिल्यानंतर सन २००७ चे दर रिवाईज करण्यात येतील. त्यानंतर वाढीव दाराने हे पैसे वसूल करण्यात येतील अशी माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

जो फ्लॅट विकतो त्यांच्याकडूनसुद्धा आपण जास्तीचे पैसे वसूल करू शकतो का अशी विचारणा समितीने केली असता आपण त्यांच्याकडूनसुद्धा जास्तीचे पैसे वसूल करणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

२.४८ परिच्छेद क्र. ५.६ " इतर अनियमितता " :—

परिच्छेद क्रमांक ५.६.१

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात समितीस थोडक्यात माहिती द्यावी असे समितीने विभागास विदित केले असला शासनाने माहे, एप्रिल १९६९ मध्ये २० एकर जमीन महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाला दिलेली होती. ही २० एकर शासकीय जमीन १० वर्षाच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयावर देण्यात आलेली होती. या भाडेपट्टयाची मुदत सन १९८० मध्ये संपुष्टात येणार होती. साधारण माहे, जून १९७२ मध्ये महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाने ही जमीन पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघ यांना हस्तातंरित केली होती. त्यामुळे महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाचा शर्त भंग झालेला आहे. त्यानंतर सन २०१३ मध्ये शासनाने शर्तभंग नियमानुकूल केला. सन २०१३ रोजी शासनाने असा निर्णय घेतलेला आहे की, ही जमीन हस्तांतरित करण्याची जी कृती होती त्याला आपण कार्योत्तर मान्यता देत आहे. दिनांक २८.०३.२०१३ च्या शासन निर्णयान्वये १५ एकर जमीन पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाला देण्याबद्दलच्या प्रस्तावास कार्योत्तर मान्यता मिळालेली आहे. या अनुषगांने जी आवश्यक रक्कम होती ती रक्कम वसूल करण्यात आलेली आहे, असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०१३ मध्ये दूध उत्पादक संघाला १५ एकर जमीन दिलेली आहे. ही जमीन सन २००९ रोजी कोणाच्या ताब्यात होती अशी विचारणा समितीने केली असता मूळ जमीन महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाला दिली गेली होती. ही जमीन त्यांनी सन १९७२ साली पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाला हस्तातंरित केलेली होती. या २० एकर मधून जी ५ एकर जमीन शिल्लक आहे, ती जमिनीचे २.५-२.५ एकर असे या जमिनीचे दोन भाग करण्यात आलेले आहेत. भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास मंजूर केलेली आहे. हे जे शासनाचे ज्ञापन होते त्याविरोधात मा.उच्च न्यायलयात रिट याचिका दाखल करण्यात आली. रिट याचिकेमध्ये शासनाने जो आदेश दिलेला होता त्या आदेशास न्यायालयाने " जैसे थे परिस्थिती " कायम ठेवणेबाबत आदेश दिलेले आहेत. जी ५ एकर जमीन शासनाने या दोन संस्थाना देय केलेली होती ती जमीन शासनाने त्या संस्थाना देण्यात आलेली नाही. अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास ही जमीन दिली गेली नाही म्हणजे, ही जागा देण्याचे स्थगित करण्यात आलेले आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला प्रत्यक्षात ही जमीन भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास हस्तांतरित करता आलेली नाही. आजपर्यंत ही केस मा. उच्च न्यायालयामध्ये सुरू आहे. याची पुढील तारीख दिनांक ०५.०७.२०१७ अशी आहे. या प्रकरणामध्ये हायकोर्टाने ही केस प्रथम रिमांड केलेली आहे. त्यांनी असे सांगितले की, मंत्रालयीन स्तरावरील जे ओ.एस.डी.(अपील) आहेत त्यांनी या संदर्भात निर्णय द्यावा असे कोर्टाने सांगितलेले आहे. त्यानंतर मा. उच्च न्यायालयाने हे अपील अंशत: मान्य केलेले आहे. त्यांनी असे सांगितले आहे की, अर्जदाराच्या विनंतीप्रमाणे भाडेपट्टयास मुदतवाढ न मिळाल्याने पुणे महानगरपालिकेकडून बांधकाम परवानगी मिळालेली नाही किंवा याबाबत फेरतपासणी करून जिल्हाधिकारी यांनी निर्णय घेण्याबाबत आदेशित केले आहे. सदर आदेशानुसार पुढील कार्यवाही जिल्हाधिकारी,पुणे यांच्या स्तरावर सुरू आहे. माननीय जिल्हाधिकारी यांनी सन २०१६ साली त्यांनी त्यांचे जजमेंट दिलेले आहे. त्यामध्ये असे नमूद केलेले आहे की संबंधित जमीन धारकाने शर्तभंग केलेला आहे. असा निष्कर्ष काढण्यात आलेला आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. तसेच यामध्ये महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघाने शर्तभंग करून त्यांच्याकडील ही जमीन पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघास दिलेली होती असेही समितीस अवगत केले.

सन २०१३ मध्ये कॅबिनेटनी यास मान्यता दिल्यानंतर, सन २०१६ मध्ये माननीय जिल्हाधिकारी यांनी यामध्ये शर्तभंग झालेला आहे, असा निष्कर्ष काढलेला आहे. या संदर्भात कॅबिनेटनी मान्यता दिल्यानंतरसुद्धा माननीय जिल्हाधिकारी यांनी हे गैर ठरविलेले आहे. समितीला एवढेच म्हणावयाचे आहे की, कॅबिनेटला जास्त अधिकार आहेत की, माननीय जिल्हाधिकारी यांना जास्त अधिकार आहेत. हा विषय समितीस समूजन सांगावा असे समितीने सूचित केले असता सन २०१३ मध्ये १५ एकरचा जो शर्तभंग केलेला होता तो शर्तभंग कॅबिनेटमध्ये नियमानुकूल केलेला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाने फक्त १५ एकरचा शर्तभंग कॅबिनेटकडे पाठविलेला होता. ही सर्व जमीन एकाच मालकाची होती तर विभागानी सर्व २० एकरचा शर्तभंग कॅबिनेटकडे का पाठविला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता ही सर्व जमीन शासनाची होती. ही जमीन शासनाने महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघास दिलेली होती. त्यांनी शासनाची परवानगी न घेता पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाला हस्तांतरित केली होती अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाने परवानगी न घेता पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघास किती जमीन हस्तांतरित केलेली आहे या समितीच्या प्रश्नाला त्यांनी पूर्ण २० एकर जमीन हस्तांतरित केलेली होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाने १५ एकरचा शर्तभंग कॅबिनेटकडे का पाठविला होता २० एकरचा का पाठविण्यात आला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता याचे कारण असे आहे की, सन २००९ साली शासनाने एक ज्ञापन काढून या २० एकर मधील जमीन ५ एकर जमीन काढून ती जमीन २.५-२.५ एकर करून ती जमीन भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास देण्यात आली होती. सन २०१३ साली नियमानुकूल करीत असताना शिल्लक राहिलेली १५ एकर जमीनीचाच विचार करण्यात आलेला होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने २० एकर जागा दिली आणि सन २०१३ पूर्वीच सन २००९ मध्ये तो ५ एकरचा निर्णय झाला होता. मग ती जागा नियमानुकुल सन २०१३ लाच पूर्ण करायची होती. महसूल विभागात चेहरा बघून निर्णय होतो असा समितीचा आक्षेप असून या ५ एकर मध्ये ज्या दोन लोकांना स्टे दिलेला आहे म्हणजे ती जमीन त्यांच्या ताब्यात गेलेलीच नाही म्हणजे त्याचे नेमके स्टेटस काय आहे ती ओपन लॅन्ड आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता जी ५ एकर जागा आहे जिथे शर्तभंग विचाराधीन होता आणि ज्याच्याबद्दल अहवाल सादर केला आहे, ती कुठल्याही संस्थेला वाटप करण्यात आलेली नाही व ती शासनाच्याच ताब्यात असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

आता ती जमीन नेमकी कुणाच्या ताब्यात आहे, त्यावर नाव किंवा मालकी कुणाची आहे? या समितीच्या प्रश्नाला त्यामध्ये उच्च न्यायालायाचा स्टे आहे. उच्च न्यायालयाने सांगितले आहे की, अजूनपर्यंत हस्तांतरण झाले नसेल तर पुढील आदेश होईपर्यंत हस्तांतरण करू नये. म्हणून त्यावर आणखी कुणाचेही नाव लागलेले नाही अशी माहिती जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी दिली.

महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघाला शासनाच्या जागेपैकी २० एकर जागा दिली आहे. त्यांनी शासनाला न विचारता पुणे दुध उत्पादक संघाला हस्तांतरीत केली आहे आणि पुन्हा शासनाला न विचारता ५ एकर जमिनीपैकी २.५ - २.५ एकर जागा दोन संस्थाना हस्तांतरीत केली आहे. सन २००९ मध्ये जेव्हा या १५ एकर जमिनी पैकी ५ एकर जमीन या दोन संस्थाना दिली तेव्हा शासनाच्या हे लक्षात आले नसावे काय की, सन १९७२ ला ही जमीन बेकायदेशीरपणे महाराष्ट्र दूध संघाकडून पुणे दूध संघाला दिली आहे आणि शर्तभंग झाला आहे. सन १९७२ पासुन २००९ पर्यंत तरी लक्षात यायला पाहिजे होते की, शर्तभंग झाला आहे असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता यामध्ये शासन स्तरावरुन जी कारवाई झालेली आहे ती दोन टप्प्यात आणि दोन वेगवेगळया वर्षात झालेली आहे. पहिली जी कारवाई झाली होती ती २००९ साली होती आणि ती अशी होती की, जी ५ एकर जमीन होती ती दूध संघाकडून काढून आणि ती जागा दोन संस्थांना वाटप करण्यात आली. सन २०१३ साली जी उर्वरित १५ एकर जागा होती त्यांना नियमानुकुल करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००९ मध्ये असे लक्षात आले असेल की, दोन संस्थांसाठी ५ एकरचा तुकडा बाजुला काढीत आहेत. तेव्हाच लक्षात आले असेल की, ही पूर्ण २० एकर जमीन बेकायदेशीरपणे हस्तांतरीत करण्यात आली आहे. मग तेव्हाच त्या २० एकर जमिनीसाठी शासनाने का कारवाई केली नाही या समितीच्या प्रश्नाला सन २००९ मध्येच कारवाई का केली नाही याचे उत्तर आज देणे शक्य नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला

ज्यावेळी ५ एकर जमीन बाजूला काढली तेव्हा तर लक्षात आले असेलच की ती बेकायदेशीर जमीन आहे तर मग शासन कोणत्या आधारावर ती जमीन वेगळी काढीत होते.सन १९६९ रोजी विभागाने २० एकर जागा दिली, सन १९७२ ला दुध सहकारी संघाला ती विभागाच्या परवानगी शिवाय हस्तांतरित केली आहे. आता १९७२ पासून २००९ पर्यंत कोणतीही कारवाई केलेली नाही. ती जागा नियमानुकूल करण्याचा विभागाचा अधिकार होऊ शकतो. समितीचा मुद्दा असा आहे की, ती जमीन तुम्हाला वाटप करायची असेल तर पुर्णच वाटप करा पण कोणाला १५ किंवा ५ एकर देण्यासाठी आपण संमती घेतली आहे काय? अशी विचारणा समितीने केली असता सन १९६९ साली जी जागा देण्यात आली होती ती भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती व फक्त १० वर्षांसाठी देण्यात आली होती. म्हणजे १९७९ साली त्याचा लीज संपलेला होता त्यानंतर कोणत्याही प्रकारचे नूतनीकरन केल्याचे माझ्या माहितीत नाही. त्यामुळे यामध्ये नियमानुकूल केल्याखेरीज ही जागा त्यांना मिळू शकत नव्हती म्हणून सन २०१३ साली शासनाने ती नियमानुकूल केली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

याला नियमानुकूल करायला समितीची काहीच अडचण नाही कारण आपण सर्वांनाच नियमानुकूल करतो म्हणून सहकारी संस्थेला आमचा कांही विरोध नाही. त्यातुन ५ एकर जी जमीन काढून टाकायची आहे त्याचा नेमका काय उद्देश आहे अशी पृच्छा समितीने केली असता शासनाने यामध्ये दोन टप्प्यात जागेचे वाटप केलेले दिसत आहे पहिला मुद्दा असा आहे की, सन २००९ साली त्यांनी २.५ - २.५ एकर जी जागा होती ती या दोन संस्थांना दिलेली आहे. सन २०१३ साली १५ एकर जागा जिल्हा दूध संघाला वाटप केलेली आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

मुळ मुद्दा असा आहे की,सन २००९ मध्ये त्यांनी जी ५ एकर जागा वेगळी काढलेली आहे तेव्हा तर लक्षात असेल की ही बेकायदेशीरपणे हस्तांतरीत केली आहे. ही जागा शासन तेव्हाच स्वतःच्या ताब्यात घेऊ शकत होते. मग त्यातुन ५ किंवा १५ एकर कोणालाही देऊ शकले असते. मग तेव्हाच ही कारवाई का नाही केली या समितीच्या प्रश्नाला सन २००९ साली ही कारवाई का नाही केली गेली किंवा दोन टप्प्यात का केली हे सांगणे खूप कठीण असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

त्या वेळी जे अधिकारी होते त्यांनी ही जमीन बेकायदेशीरपणे हस्तांतरीत झालेली आहे असे निदर्शनास आणून दिले आहे काय अशी विचारणा समितीने केली. या अनुषंगाने महालेखाकारांनी अशी विचारणा केली की, या पूर्ण अहवालात महालेखाकार यांचे असे म्हणणे आहे की, जिथे ब्रीच

ऑफ कंडीशन असते तिथे शासनाला रेग्युलराईज करण्याचे अधिकार आहेत काय, कारण कलम ५३ मध्ये आपल्याला इव्हीक्शन करण्याचीही तरतुद आहे. यावर विभागाचे काय म्हणणे आहे.

उपरोक्त संदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, कलम ५३ चा वारंवार महालेखाकारांनी उल्लेख केलेला आहे ते कलम जिल्हाधिकारी यांच्या संदर्भात आहे. त्यामध्ये असे दिलेले आहे की, जर एखादी जागा लिजवर दिलेली असेल आणि त्याचा कालावधी संपलेला असेल तर त्याला जिल्हाधिकाऱ्याने रिझ्युम केले पाहिजे. हे आदेश आणि तरतुद जिल्हाधिकाऱ्यांच्या बाबतीत आहे. त्यामुळे शासनाचे अधिकार कमी होत नाहीत.

जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांचे अधिकार वापरुन त्यांच्यावर कारवाई करणे ही त्यांची जबाबदारी आहे. मग शासनाचे आणि जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार वेगळे आहेत हे असे सांगता येणार नाही असे समितीने नमूद केले असता कायद्यामध्ये शासनाचे आणि जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार वेगळे आहेत. शासनाचे अधिकार कलम ४० प्रमाणे चालतात आणि जिल्हाधिकाऱ्यांच्या बाबतीत कलम ५३ मध्ये तरतुदी केलेल्या आहेत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

महालेखाकारांनी यासंदर्भात असे नमूद केले की त्यांचे म्हणणे हेच आहे की, जिल्हाधिकारी आपले अधिकार का वापरत नाहीत याबाबत खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, महालेखाकारांनी मुद्दा उपस्थित केला आहे की, ते नियमानुकूल करण्याचे अधिकार नाहीत विभाग त्याच्याशी असहमत आहे. विभागाने या समितीपुढे वारंवार एक नम्र निवेदन केलेले आहे की, कलम ४० आणि कलम २१ महाराष्ट्र जनरल क्लॉजेस ॲक्टप्रमाणे कोणतीही अट शिथिल करण्याचे शासनाला अधिकार आहेत. म्हणजे शर्तभंग झालेल्या प्रकरणीसुद्धा अशी कारवाई नियमानुकुल करण्याचे शासनाला अधिकार आहेत. म्हणून महालेखाकारांचे असे म्हणणे आहे की, there is no specific provision in MLRC. विभाग याच्याशी सहमत नाही .

Provided the proposal comes to the Collector or even *suo-motu* असे मत महालेखाकारांनी व्यक्त केले असता शासन जेव्हा कोणत्याही केसमध्ये निर्णय घेते तेव्हा क्षेत्रीय पातळीवरुन अहवाल मागविला जातो आणि जिल्हाधिकाऱ्यांकडून अहवाल प्राप्त झाल्यानंतर शासन आपल्या स्तरावर निर्णय घेते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००९ ला या दोन संस्थांनी शासनाकडे मागणी केली होती की जिल्हाधिकाऱ्याकडे मागणी केली होती. या दोन संस्थांना जी जमीन देण्यात आली होती त्यासाठीची मागणी त्यांनी कोणाकडे केली होती. यासाठी जिल्हाधिकाऱ्याकडूनच प्रपोजल आले असेल अशी विचारणा समितीने केली असता सन २००९ ची शासन स्तरावरची नस्ती उपलब्ध नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांकडे जी नस्ती आहे ती पाहून आम्ही माहिती देतो. जिल्हाधिकारी यांच्या नस्तीवरुन असे स्पष्ट दिसते की, शासनाने ३१.०८.२००९ चा जे ज्ञापन काढले होते त्यावेळी त्यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अहवालाचा परामर्श घेतला होता. या अहवालाचा विचार करुनच शासन स्तरावर निर्णय घेण्यात आला होता अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

यामध्ये स्पष्ट आहे की, ते प्रपोजल जिल्हाधिकाऱ्यांनीच पाठविले होते. महालेखाकार सांगत आहेत की जिल्हाधिकाऱ्यांनी आपल्या अधिकाराचा उपयोग का नाही केला तेव्हाच त्यांच्या लक्षात आले असेल की, ही पूर्ण २० एकर जमीन बेकायदेशीरपणे हस्तांतरीत करण्यात आली आहे. हे माहित असुनही जिल्हाधिकाऱ्यांनी या बद्दल काही ॲक्शन घेतलेली नाही. किमान सन २००९ ला तरी जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांना नोटीस द्यायला पाहिजे होती. असे मत समितीने व्यक्त केले याअनुषंगाने महालेखाकारांनीही असे विदित केले की,त्याबाबत काहीही कारवाई न करता थेट रेग्युलराइझेशन साठी शासनाकडे पाठवितात. सन २००९ ला जेव्हा हा ५ एकरचा तुकडा दोन संस्थांना दिला तेव्हा त्या १५ एकरच्या बाबतीत तरी जिल्हाधिकाऱ्यानी काही कारवाई करायला पाहिजे होती पुणे किंवा महाराष्ट्र दुध संघाला काही नोटीस दिली होती काय की, ही १५ एकर जमीन कशी हस्तांतरीत केली अशी विचारणा समितीने केली असता सन २००९ च्या ज्ञापनाचे जे प्रिॲम्बल आहे त्यावरुन असे स्पष्ट होते की, पुणे जिल्हा दुध संघाकडुन शासन जमा करण्यात आलेल्या ५ एकर जमीनीपैकी रस्ता रुंदीकरणाने बाधीत क्षेत्र वगळून भारतीय विद्यापीठालगतची २.५ एकर जमीन शैक्षणीक योजनेसाठी तसेच पुणे दुध संघाच्या जमीनीला लागून असलेली उर्वरीत जमीन पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास नेहमीसाठी अटी व शर्तीवर देण्यास शासनाची सन २००९ साली मंजुरी दिलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शासनाने सन २०१३ साली महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघापासून पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाला जमीन हस्तांतरीत केली आहे. त्याला रेग्युलराईज करण्याचा निर्णय सन २०१३ साली केला. तर मग सन २००९ साली जिल्हाधिकारी प्रपोजल कसे पाठवू शकतात की, पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाकडून ही जागा शासनाकडे जमा करण्यात आली आहे त्या जमीनीवर २.५ एकर भारती विद्याभवनला आणि २.५ एकर पुणे शिक्षण मंडळाला द्यायचे हे सन २००९ ला जिल्हाधिकारी कसे सांगू शकतात. सन २०१३ पर्यत तुम्ही नियमानुकूल केलेले नाही हे अनाधिकृत हस्तांतरण आहे. शासनाने सन १९६९ साली महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघाला जागा दिली आणि या संघानी सन १९७२ साली ही जागा पुणे जिल्हा सहकारी दुध संघाला देऊन टाकली आहे. ही जागा या सहकारी संघाला दिली आहे हे शासनाच्या कधी लक्षात आले अशी विचारणा समितीने केली असता सन २००९ साली शासनाच्या लक्षात आल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

मग सन २००९ सालानंतर नियमानुकूल ४ वर्षानंतर करीत आहात. त्यासाठी जे काही पैसे विभागाने घेतले आहेत तरीही तुम्ही ते सन २०१३ ला करता मग या परिच्छेदाची एक प्रत सर्वांना देण्यात यावी व ती माननीय सचिवांनी वाचून दाखवावी. सन २००९ साली ही जागा २.५ -२.५ एकर जागा देण्याचा संदर्भाचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी पाठवितात. सन २००९ साली पुणे दुध उत्पादक संघाकडची दिलेली जागा तुम्ही कशी मान्य करता कारण तुम्ही नियमानुकूल तर सन २०१३ साली केलेले आहे यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की,रेकॉर्डवरुन असे दिसते की, साधारणपणे आपली पूर्ण जी २० एकर जमीन होती त्यापैकी १५ एकर जमीन ही हस्तांतरानंतर जिल्हा दुध संघाच्या वापरात होती. ५ एकर जागा ही त्यांच्या वापरात नसल्यामुळे ती २००७ साली ती त्यांच्याकडुन काढून घेण्यात आली आणि ती सरकार जमा केल्यानंतर त्याच्याबद्दल वाटपाचा जो प्रस्ताव होता तो शासनाने सन २००९ साली मंजूर केला आहे. का मंजूर केला याची ही मिमांसा या ज्ञापनाच्या प्रिअॅम्बल मध्ये दिलेली आहे की, यामध्ये शेजारी भारती विद्यापीठ यांची जमीन होती त्याला लागून असलेले २.५ एकरचे क्षेत्र त्यांना देण्यात आले आहे. उर्वरीत क्षेत्र पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळाला देण्यात आले

सन २००९ सालच्या पत्रात ही जागा कुणाकडून घेण्यात आली आहे याबाबत सांगितले आहे ही, ती पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाकडून घेतलेली आहे. सन २०१३ पर्यंत तर ती जागा महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघाच्या नावावरच होती अशी विचारणा समितीने केली असता १५ एकर जागा ही जिल्हा दुध उत्पादक संघाच्या वापरात असल्यामुळे ती जागा त्यावेळी काढून घेण्यात आलेली नाही. फक्त ५ एकर जागा काढून घेण्यात आली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २००७ साली ५ एकर जागा रिकामी होती आणि १५ एकर जागेत त्यांनी डेअरीचा विकास केला होता आणि शर्तभंग झाल्यामुळे ती ५ एकर जागा तुम्ही ताब्यात घेतली आहे. शर्तभंग म्हणजे ती जागा वापराविना पडून होती आणि अनधिकृतपणे दुसऱ्या संस्थांना हस्तांतरीत केली होती. पण ५ एकर जागा काढून घेतल्यानंतर यातुन दोन प्रश्न निर्माण होतात. बाजूला जागा होती म्हणून देऊन टाकायची असा कुठला नियम आहे काय? त्याठिकाणी भारतीय विद्यापीठाऐवजी जर एखाद्या बिल्डरची जागा असेल आणि त्यांनी मागितली तर तुम्ही त्यांनाही देणार. कुठल्या नियमानुसार तुम्ही भारती विद्यापीठ आणि पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळाला जागा दिली. जर भारती विद्यापीठाला बाजूला असल्यामुळे जागा दिली तर पुणे शिक्षण मंडळाला कुठल्या आधारावर दिली आहे? ही जरी सहकारी असली तरी ती कमर्शिअल डेअरी आहे. ह्या कंपनी अॅक्ट किंवा सहकारी अॅक्ट प्रमाणे रजिस्टर्ड होतात म्हणजे त्यांना सन १९७२ ची किंमत लावायची. नेमके कुठल्या निकषाच्या आधारावर या दोन संस्थांना जागा दिली आहे. कारण हा निर्णय सरकारने घेतलेला आहे आणि आता पुणे दुध उत्पादक संस्था ही ५ एकर जमीन काढली जाऊ नये यासाठी कोर्टात गेलेली आहे. मग याबाबत आज शासनाची भूमिका बघितली तर काहीच कारण शासनाने अलॉटमेन्ट केलेले आहे. शर्तभंग झाल्यामुळे कुठल्याही प्रकारची जाहिरात न काढता, टेंडर न मागवता, कुठलीही बोली न लावता अशा संस्था खाजगी संस्थांना दिल्या असतील तर शासनाने कोर्टात भूमिका घेण्याची आवश्यकता आहे की, शासनाकडे ती जागा जमा झाली पाहिजे आणि त्यानंतर आजच्या नियमाप्रमाणे त्या जागेची विल्हेवाट लावली पाहिजे असे कोर्टाला शासनाने सांगितले पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले असता यासंदर्भामध्ये जी स्टँडींग ऑर्डर आहे ती, सन २००९ ची आहे. सन २००९ मध्ये शासनाने सदर जागा निम्या स्वरुपामध्ये या संस्थांना देऊ केलेल्या होत्या अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सदर जागा ही कोणत्या निकषावर देऊ केलेली आहे या समितीच्या प्रश्नाला विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, शैक्षणिक संस्थांना जागा वाटप करण्याचे शासनाचे जे धोरण आहे, त्यामध्ये शैक्षणिक संस्थांना जागा देत असताना जाहिरात देऊन आवेदने मागविणे अशा प्रकारची पद्धत नाही. बऱ्याच प्रकरणामध्ये शासनाने यापूर्वी अर्जावर अशा जागा ह्या संस्थांना देऊ केलेल्या आहेत.

सन २००९ मध्ये ह्या जागा भारती विद्यापिठाला देण्याचा निर्णय घेण्यात आलेला आहे. त्यावेळेस भारती विद्यापिठाचे कुलगुरु किंवा चांसेलर व महसूल विभागाचे प्रमुख त्यावेळेस एकच होते काय? सन २००९ ला जे आदेश देण्यात आलेले होते त्या नस्तीवर प्रमुखांची स्वाक्षरी असेल असे समितीने विदित केले असता दुर्दैवाने सदर सन २००९ ची नस्ती उपलब्ध नाही मंत्रालयीन नस्तीवर सही कोणाची असा जर प्रश्न असेल तर विभागाकडे सदर नस्ती उपलब्ध नाही. अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सन २००९ ला आपल्या विभागाचे प्रमुख कोण होते हे समितीला सांगावे. जर या दोघांचे प्रमुख हे एकच असतील आणि शासन सेक्शन ४० वापर करीत असेल तर सेक्शन ४० मध्ये असे आहे की, समाजाला न्याय मिळण्यासाठी सेक्शन ४० वापरण्याचा अधिकार शासनाने विभागाला दिलेला आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता या अनुषंगाने सचिव, वित्त विभाग यांनी असे मत व्यक्त केले की, या धोरणाबाबत सचिव महोदयांनी उल्लेख केलेला आहे की, एखादयाने शैक्षणिक संस्था उभारण्यासाठी अर्ज केल्यावर त्यावर शासन निर्णय घेत असते, अशी सुरुवातीपासूनची पद्धत आहे. याबाबत समिती अशी शिफारस करू शकते का की, सदर प्रथा/पद्धत बंद करून एक स्पर्धात्मक धोरण राबवूण अर्ज मागवावेत आणि तेथे जर शाळेसाठी आरक्षण दिलेले असेल आणि त्यासाठीसुद्धा अर्ज मागवून घेऊन अशा प्रकारचा निर्णय घेतला जाऊ शकतो. त्यामुळे अर्जाच्या आधारे निर्णय घेणे कमी होईल. त्यानंतर दुसरा मुद्दा हा रेग्युलरायझेशन ऑफ ट्रान्सफरचा आहे. पुर्वी यामध्ये अॅड-हॉक बेसीसवर निर्णय होत असत किंवा डिस्क्रिशनरी पॉवर यामध्ये भरपूर आहेत. यामध्ये शासनाचे धोरण नियमानुकूल करण्याबाबत दिसत आहे. फार क्वचित प्रकरणामध्ये शासन

जमिनी परत घेत आहे. परंतु असे करीत असताना याबाबत शासनाचे स्पष्ट असे धोरण नाही. त्यामध्ये हस्तांतरणाची पारदर्शक ऑनलाईन प्रणाली असली पाहिजे. त्यामध्ये डिस्क्रिशनरी पॉवर कमी करणे असे होऊ शकते का अशी विचारणाही सचिव,वित्त विभाग यांनी केली.

याबाबत एक शिफारस करण्यात यावी की, पुणे जिल्हा दुध सहकारी मंडळ जेव्हा सन २००९ मध्ये न्यायालयामध्ये गेले तेव्हा शासनाचे मतभेद असण्याचे कारण असे होते की, पुणे जिल्हा दुध सहकारी मंडळाला जागा शासनाने नावावर करून दिलेली नाही, तेव्हा त्यांना न्यायालयात जाण्याचा अधिकार आहे का? कारण सन २०१३ मध्ये सदर जागा नियमित करण्याचा शासनाने निर्णय घेतलेला आहे.त्यामुळे शासन या दोन संस्था आणि दुध उत्पादक संस्थांना समर्पित झालेले आहे. कारण सन २०१३ पर्यंत पुणे जिल्हा दुध सहकारी मंडळाला जागाच नावावर नसल्याने त्यांना न्यायालयामध्ये जाण्याचा अधिकार नाही. त्यामुळे शासनाची भूमिका अशी असली पाहिजे की, जरी सन २००९ मध्ये शासनाने जरी असा निर्णय घेतला असेल तरी शासनाने वेगळे प्रतिज्ञापत्र दाखल करावयास पाहिजे होते. त्यामुळे समितीने अशी शिफारस केली पाहिजे की, सन २००९ मध्ये निर्णय घेतला असला तरी, कोणत्याही प्रकारची स्पर्धात्मक बोली न बोलविता केवळ अर्जाच्या आधारावर आणि जिल्हाधिकाऱ्याच्या शिफारशीवर जागा देण्यात येते ती सन २०१७ मध्ये योग्य नाही अशी भूमिका शासनाने न्यायालयापूढे मांडण्याची आवश्यकता आहे सन २००४ पासून ते सन २००९ च्या अगोदर जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे शैक्षणिक संस्थासाठी जागा देण्याबाबत किती अर्ज आले होते? केवळ त्या संस्थेचे अध्यक्ष हे राज्य शासनामध्ये कोणत्यातरी मोठया पदावर आहेत म्हणून त्यांना जागा देण्याचा निर्णय झालेला आहे, असे स्पष्ट दिसत आहे. सन २००४ पासून ते सन २००९ पर्यंत ज्या ज्या शैक्षणिक संस्थांनी जिल्हाधिकाऱ्यांना शैक्षणिक संस्थासाठी अर्ज केलेले असतील त्यांचे अर्ज जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी शासनाकडे का पाठविले नाहीत त्यांनी असे सांगितलेले आहे की, अर्ज हा निकष आहे. जर असे असेल तर जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी असे सांगितले पाहिजे की, सन २००४ पासून ते सन २००९ पर्यंत शैक्षणिक संस्थासाठी जागेची मागणी करणारे किती अर्ज आले होते? की ज्याची जिल्हाधिकारी कार्यालयाने स्विकृती केलेली आहे. प्राप्त झालेल्या किती अर्जावर जिल्हाधिकारी कार्यालयाने कारवाई करून ते शासनाकडे पाठविले आहेत. त्यानंतर दुसरा प्रश्न असा आहे की, पुणे जिल्हा दुध सहकारी मंडळाची जी संस्था आहे त्यांची जागा जर सन २०१३ मध्ये नावावर किंवा दंड आकारुन नियमित केलेली असेल, त्यांनी सन २००९ मध्ये त्यावर कोर्टामध्ये स्टे मागितल्या नंतर शासनाने त्यावेळेस सदर जागा ही महाराष्ट्र डिस्ट्रीक को-ऑप. दुध संघाला दिलेली असून सदर संस्था त्याठिकाणी घुसखोर आहेत असे का नाही सांगितले? तसे जर कळविले नसेल तर पुढील दिनांक ५ जुलै रोजी होणाऱ्या सुनावणीस तसे न्यायालयाच्या नजरेस आणून देणार काय? अशी विचारणाही समितीने केली.

उपरोक्तप्रमाणे समितीने विचारणा केली त्याअनुषंगाने माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, सन २००९ मध्ये शासनाने अशा प्रकारचा निर्णय घेतलेला होता. सन २००९ मध्ये असा निर्णय घेत असताना सन २००७ मध्ये जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी जी पाच एकरची विनावापरातील जमीन काढून घेतलेली होती त्याचे वाटप सन २००९ मध्ये शासनाने केलेले आहे. आणि या निर्णयास पुणे जिल्हा दुध संघाने आवाहन दिलेले असून त्याचा विरोध शासनाने केलेला असून त्याबाबतची न्यायालयात पुढील दिनांक ५ जुलै २०१७ रोजी सुनावणी होणार आहे आणि तेव्हा शासन याबाबत योग्य ती बाजू मांडणार आहे. तसेच सन २००९ मध्ये महसूल मंत्री हे श्री. नारायण राणे होते असेही समितीस अवगत केले.

सन २००९ मध्ये पुणे दुध उत्पादक संघाला अशा प्रकारचे अधिकार नव्हते, असे जेव्हा शासन न्यायालयात सांगेल तेव्हा असाही प्रश्न उद्‌भवेल की, सन २००९ मध्ये जी उर्वरित १५ एकर जागा आहे जी बेकायदेशिर हस्तांतरीत झालेली होती, त्यावर जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी काय कारवाई केली याबाबत विभागीय सचिवांनी अशी माहिती दिली की,सदर जागा वापरात असल्यामुळे जिल्हाधिकारी पुणे यांनी काढून घेतलेली नाही. शासनाने नंतर सदर जागा नियमानुकूल केलेली आहे.

सदर जागा पुणे दुध उत्पादक संघ वापरत होते हे मान्य आहे.शासन न्यायालयामध्ये सदर पाच एकर जागा वापराविना होती म्हणून काढली की, सदर जागा ही महाराष्ट्र दुध उत्पादक संघाची आहे असे सांगणार. या समितीच्या प्रश्नाला सदर जागा ही शासनाची होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.तसेच पूर्ण वीस एकर जागा ही शासनाची आहे. सुरुवातीला शासनाने सदर जागा महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाला दहा वर्षाच्या भाडेपट्टयाने सन १९७० मध्ये दिलेली होती.त्याबाबतचे कोणत्याही प्रकारचे नुतनीकरण सदर संस्थांनी केलेले नसल्यामुळे त्यांचे हक्क संपुष्टात आलेले होते. सन १९९७ साली त्यांनी व्यवहार केलेला होता त्यानुषंगाने पंधरा एकर जागेवर पुणे जिल्हा दुध उत्पादक संघाचा ताबा होता आणि ते सदर जागा वापरत होते. याबाबतची दखल घेत शासनाने पंधरा एकर जागा त्यांच्या नावावर सन २०१३ मध्ये केली असल्याचेही समितीस अवगत केले.

सन २००७ मध्ये जागेची नुतनीकरण आणि ताबा अनधिकृत होता, आणि त्यांच्या नावाने लीज नव्हती, ही वस्तुस्थिती आहे. पंधरा एकर जागा ही त्यांच्या ताब्यामध्ये होती, आणि ती वापरात होती व उर्वरित पाच एकर जागा ताब्यात असून ती विनापरातील होती. सदर जागा काढून शासनाने या दोन संस्थांना दिलेली आहे, अशी वस्तुस्थिती आहे. या दृष्टीने शासनाने केवळ पाच एकरचे वाटप करण्यात आलेले होते. उर्वरित पंधरा एकरचे नुतणीकरण सन २०१३ मध्ये केले.या निर्णयाविरुद्ध या संस्था सन २००९ मध्ये न्यायालयामध्ये गेलेल्या आहे. त्यांच्यावर कारवाई चालू आहे. आपण आत सांगितले की, या निर्णयाबाबत जे काही निर्णय शासनाने केलेत ते न्यायालयामध्ये सांगण्यात येतील.सदर जागा ही सन २००९ मध्ये कोणत्या

दिनांकास दिली अशी विचारणा समितीने केली असता दिनांक ३१ ऑगस्ट २००९ मध्ये याबाबतचे ज्ञापन काढलेले होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

उपरोक्त विचारलेल्या अर्जाच्याबाबत समितीला सांगावे. सन २००७ पासून सन २००९ पर्यंत शैक्षणिक संस्थांची मागणी करणारे किती अर्ज विभागाकडे प्राप्त झालेले आहेत त्या बाबतची माहिती समितीला देण्यात यावी असे समितीने विभागास अवगत केले.

२.४९ परिच्छेद क्र. ५.६.२

समितीने उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात दिनांक १२ जुलै २०१७ रोजी महसूल विभागाच्या सचिवांची तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली. साक्षीच्या वेळी समितीने मौजे देहू, तहसिल हवेली, जि.पुणे येथील १,००,००० चौ.मी. जमीन महाराष्ट्र गांधी स्मारक निधी, कोथरुड, पुणे यांना सन १९९३ मध्ये रुपये १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने भाडेपट्ट्यावर ३० वर्षांसाठी दिली होती. सदर जागा विभागाने ताब्यात घेतलेली आहे त्या जागेवर २८८ लोकांचे अतिक्रमण आहे. विभागाने फक्त ३३ अतिक्रमणे निष्कासित केली आहेत असे उत्तरामध्ये नमूद केले आहे. तेव्हा हे २५५ अतिक्रमणे किती एरियावर आहे ते निष्कासित करण्यासंबंधी शासनाची भूमिका काय आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता हे जे अतिक्रमण आहे ते विखुरलेल्या स्वरूपात आहे त्याचे छायाचित्र आणलेले आहे कच्चे व पक्के असे रहिवासी स्वरूपाचे बांधकाम आहे हे अतिक्रमण फार जुने आहे. १० हेक्टर जागा वितरित करण्यात आली होती तेव्हापासून या जागेवर अतिक्रमण आहे म्हणजे अतिक्रमणासह त्या कालावधीत या जागेचे वितरण झाले होते. त्यावेळी किती अतिक्रमण होते यासंबंधातील निश्चित आकडेवारी आता उपलब्ध नाही, हा आकडा फाईल तपासल्यानंतर निश्चितच मिळू शकेल. मागच्या वर्षी आम्ही ३३ अतिक्रमणे निष्कासित केली आहेत. त्यानंतर लोकांनी निवेदन देऊन साक्षी पुरावा दाखल केलेला आहे. यातील बहुतेक अतिक्रमण हे १९८५, १९९० पूर्वीचे आहे. यातील बहुतेक लोक हे मागासवर्गीय समाजातील आहेत. त्यांचे असे म्हणणे आहे की, १९९५ पूर्वीच्या अतिक्रमणाला संरक्षण देण्याचे शासनाचे धोरण असल्यामुळे आम्हाला देखील संरक्षण मिळाले पाहिजे व ते नियमानुकूल करून अभय मिळाले पाहिजे. तसे प्रस्ताव प्राप्त झालेले आहेत. २८८ पैकी ३३ अतिक्रमण निष्कासित केल्यानंतर २५० अतिक्रमणे शिल्लक राहातात. ही अतिक्रमणे प्रकरणनिहाय तपासून अस्तित्त्वात असलेल्या धोरणाप्रमाणे निर्णय घ्यावा लागणार आहे. ती कारवाई आता करीत आहोत. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०११ मध्ये मंडळ अधिकारी, चिंचवड यांनी जमिनीवरील अतिक्रमणाची बाब तहसीलदार, हवेली, पुणे यांच्या निदर्शनास आणून दिली होती. अतिक्रमण हटविण्याची कार्यवाही तहसीलदार हवेली यांनी केलीच नाही. ही बाब सन २०११ मध्ये आपल्या निदर्शनास आली आहे. येथील लोकांचे अतिक्रमण हे जुने आहे. यासंबंधी आपण सन २०११ मध्ये प्रोसिजर सुरू केली असती तर हे सर्व प्रकरण आजपर्यंत संपले असते. लोकलेखा समितीने साक्ष आयोजित केल्यानंतर विभागाने कार्यवाही सुरू केली आहे. ज्या तहसीलदाराला निदेश दिले होते त्यांनी यावर काहीच कारवाई केली नाही. त्या तहसीलदारासंबंधी आपली काय भूमिका आहे. तसेच सन २०११ ते २०१७ पर्यंत विभागाने कोणतीही कार्यवाही का केली नाही? अशी विचारणा समितीने केली असता ज्यावेळी हे प्रकरण निदर्शनास आले त्यावेळी कारवाईचे निर्देश तत्कालीन तहसीलदार यांना देण्यात आले होते. त्यानंतर सन २०१४ मध्ये कारवाईचे निर्देश देण्यात आले होते. त्या कालावधीपासून या सर्व लोकांच्या सूचना येण्याची देखील कार्यवाही सुरू झाली. जिल्हाधिकारी कार्यालयावर मोर्चे आणणे, निवेदने देणे, बांधकाम नियमित करण्याची मागणी सतत करण्यात येत होती. बांधकाम नियमित करण्यापूर्वी आपण विविध गोष्टींची तपासणी करतो. त्यांच्या ग्रामपंचायतीचा दाखला आहे किंवा नाही, इलेक्ट्रीसिटीचे बिल आहे किंवा नाही असल्यास ते कधी पासून आहे, त्यांचा प्रवर्ग काय आहे हे सर्व बघतो. त्यामुळे नियमानुकूल करण्यामध्ये उशीर लागलेला आहे प्रत्येक प्रकरण पाहून निर्णय घ्यावा लागणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

असे बांधकाम नियमानुकूल करण्याची कार्यवाही संपूर्ण महाराष्ट्रभर झाली आहे. सन २०११ ते २०१४ पर्यंत त्या तहसीदारांनी सुनावणी घेऊन कोण पात्र-अपात्र आहे त्यासंबंधी निर्णय घेऊन कार्यवाही करणे आवश्यक होते. त्यांना कागदपत्र दाखल करण्यासंबंधी मुदत दिली की विषय संपून जातो. सहा-सात वर्षे हे प्रकरण सुरू आहे, त्याचे विभागाने समर्थन करणे योग्य आहे काय? अशी पृच्छा समितीने केली असता विभाग याचे समर्थन कधीही करीत नाही. हे प्रकरण गुंतागुंतीचे आहे, त्यावर सुरूवातीपासूनच अतिक्रमण होते. अतिक्रमण काढण्यासाठी सुरूवातीलाच तहसीलदारांना निर्देश देण्यात आले होते. त्या अनुषंगाने त्यांनी कारवाई केली व ३३ अतिक्रमणे निष्कासित करण्यात आली. नंतर मग या प्रकरणात गुंतागुंत होत गेली. मोर्चे-निवेदन हे विषय सुरू झाले मग दुसऱ्या दृष्टीने यांना नियमानुकूल करण्यासाठी प्रकरणनिहाय चाचणी, तपासणी प्रक्रिया सुरू झाली तोपर्यंत तहसीलदारांना अतिक्रमण निष्कासित करण्याचे निर्देश होते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सन १९९५ पूर्वीचे अतिक्रमण असेल तर ते नियमानुकूल करण्याचा शासन निर्णय आहे. हा शासन निर्णय सन २०११ पूर्वी पासून आहे. ही जागा मूलत: सन १९९३ मध्ये देण्यात आली. सन १९९३ आणि सन १९९५ मध्ये जास्त फरक होऊ शकत नाही. त्यावेळी जेवढे अतिक्रमण होते त्याचा रेकॉर्ड विभागाकडे असल्याचे आपले म्हणणे आहे. त्यावेळी जेवढे अतिक्रमण होते ते नियमानुकूल करण्यात यावे. सन १९९५ चा शासन निर्णय आहे हे मान्य आहे. त्यामुळे विभागाचे उत्तर योग्य नाही. असे समितीचे मत असल्याचे समितीने नमूद केले असता सन १९९३ मध्ये जागा दिली आणि सन २०१४ मध्ये रिझ्युम केली असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

रिझ्युमचा मुद्दा वेगळा आहे सन १९९३ मध्ये आपल्याला जागा मिळालेली आहे. त्यावेळी किती अतिक्रमण होते हे विभागाकडे असलेल्या रेकॉर्डवरून सांगता येईल असे विभागीय सचिवांनी सांगितले आहे तेव्हा आपण फक्त त्यावेळच्या अतिक्रमणाचाच विचार करावा. त्यानंतर अतिक्रमण कधी झाले याचा पाठपुरावा करणे विभागास सोपे जाणार नाही. महालेखाकार यांनी मुद्दा काढल्यानंतर देखील विभागाने पूर्ण तयारी केल्याचे दिसून येत नसल्याचे समितीने अवगत केले असता महालेखाकार यांचा मुद्दा निष्कासनासंबंधात आहे. सन २०१४ मध्ये ही जागा रिझ्युम करण्यात आली. त्यानंतर अतिक्रमण निष्कासीत करण्याची कार्यवाही सुरू झाली. त्यानंतर ३३ नवीन अतिक्रमणे निष्कासित करण्यात आली. त्यानंतर मग २५० लोकांकडून मागणी येणे सुरू झाले असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यात महत्त्वाचा मुद्दा असा आहे की, सन १९९३ मध्ये ही जागा देण्यात आली. त्याच्या अगोदरपासून अतिक्रमण आहे असे अधिकाऱ्यांचे म्हणणे आहे. त्यावेळी किती अतिक्रमण होते ती संख्या आता विभागाकडे नाही. ती विभागाकडे असलेल्या रेकॉर्डवर असणारच. सन १९९५ च्या अगोदरची संख्या अधिकाऱ्यांकडे आहे. ती संख्या बाद केली की, उर्वरित सगळी अतिक्रमणे ही १९९५ नंतरची आहेत ती १९९५ पूर्वीची नाहीत. ३३ अतिक्रमणे आपण कागदपत्रे तपासल्याशिवाय निष्कासित केली नसणार. यासंबंधात आपल्याकडे मागण्या येत होत्या, शिष्टमंडळ येत होते. आपण ३३ अतिक्रमणेच का काढली आहेत? बाकीची अतिक्रमणे का काढली नाहीत? २८८ अतिक्रमणापैकी ३३ अतिक्रमणे वगळल्यानंतर २५३ अतिक्रमणे ही नियमानुकूल करण्याच्या स्थितीतील आहे असे आपले म्हणणे आहे काय? विभागाने कोणत्या आधारावर ३३ अतिक्रमणे निष्कासित केली आहेत. त्यासंबंधी स्पष्ट उत्तर द्यावे. विभागाने २५३ अतिक्रमणाचे पुरावे तपासले होते काय? आता विभागाने सांगितले आहे की, ती अतिक्रमणे नवीन होती. याचा अर्थ आपण कागदपत्रे तपासली आहेत. कागदपत्रे तपासली असतील तर आपण सांगावे की, ही २५३ अतिक्रमणे जुनी आहेत. ते अतिक्रमण १९९५ च्या अगोदरचे आहे. १९९५ पूर्वीचे अतिक्रमण नियमानुकूल करण्यासाठी शासनाचे धोरण आहे. जेव्हा जागा दिली तेव्हा किती अतिक्रमण होती. याची संख्या कधी सांगणार आहात व उर्वरित अतिक्रमणे कागदपत्र तपासून किती दिवसात निष्कासित करण्यात येणार आहे. अशी विचारणा समितीने केली असता २५५ अतिक्रमणे शिल्लक आहेत ते १०० टक्के नियमानुकूल होण्यास पात्र आहे. हे मी गॅरंटीने सांगू शकत नाही कारण आता याबाबतचा डेटा उपलब्ध नाही. तहसीलदारांनी ३३ अतिक्रमणे ही सन १९९५ नंतरची असल्यामुळे सन २०१४ मध्ये ती निष्कासित केली आहेत. जी २५५ शिल्लक आहेत त्याबाबत विभाग खातरजमा करणार आहे. यापैकी जे अतिक्रमण काढण्यास पात्र आहेत ते ३० सप्टेंबर नंतर म्हणजे पावसाळा संपल्यानंतर काढण्यास पात्र असतील, सन १९९५ नंतरचे जे नियमानुकूल होण्यासारखे नसतील त्यांची दिनांक १ ऑक्टोबर ते ३० ऑक्टोबर या ३० दिवसांच्या कालावधीत १०० टक्के अतिक्रमणे काढणार असून या दरम्यान जे नियमानुकूल होण्यास पात्र असतील त्यांचे निकष तपासून ती प्रक्रिया दिनांक ३० ऑक्टोबरच्या आधी करणार असल्याची माहिती जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी दिली.

समितीला एका महिन्याच्या आत पात्र आणि अपात्र लोकांची यादी उपलब्ध करून द्यावी. दिनांक १ जानेवारी १९९५ च्या पूर्वीचे अतिक्रमण किती व त्यानंतरचे किती याबाबतच्या माहितीची यादी समितीला एक महिन्याच्या आत उपलब्ध करून द्यावी असे समितीने विभागास सूचित केले. सन १९९५ नंतरची जी काही अतिक्रमणे आहेत ती ऑक्टोबरनंतर निघतील. अतिक्रमण काढल्यानंतर त्या ठिकाणी पुन्हा अतिक्रमण होणार नाही. याबाबतीत आपण काय करणार आहात यासंदर्भात काही धोरण आहे काय? केवळ पुणे येथील जमिनीवरच नाही तर संपूर्ण जमिनीवर अतिक्रमण होणार नाही याची दक्षता घेणे फार महत्वाचे आहे. असे समितीने विदित केले असता देहू-विठ्ठलवाडी ही जी स्पेसिफिक जागा आहे त्यामध्ये देहू, आळंदी, पंढरपुर विकास आरखड्यांतर्गत ही जागा आहे. देहू, आळंदी, पंढरपुर विकास आराखड्यांतर्गत पुणे जिल्ह्यातील देहू आणि पंढरपूर या देवस्थानांचा विकास करण्यासाठी निधी प्राप्त झालेला आहे. या जागेवर वारकरी सुविधा केंद्र प्रस्थापित केले असून मोठ्या प्रमाणात शासकीय निधीने वृक्षारोपण प्रस्थापित केलेले आहे. तसेच या जागेवरील अतिक्रमण थांबवण्यासाठी काटेरी कुंपण करण्यासाठी डीपीडीसी मधून निधी आवंटित करीत असल्याचे जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी समितीस अवगत केले.

सन १९९४ मध्ये या जागेवर झाडे लावण्यासाठी ही जागा देण्यात आली होती. ज्या उद्देशासाठी ही जागा देण्यात आली होती त्या जागेवर गेल्या १० वर्षात नेमके काय करण्यात आले याची माहिती जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेली नाही. २०१४ मध्ये ही जागा आपण परत घेतली हे चांगले झाले. अनॲथोराईज हटमेंटमध्ये लेसीचा काय रोल आहे हे तपासणे देखील तितकेच गरजेचे आहे. Our condition was that the Lessee will not allow any hutments to come over there. The party was in possession for the last 10० years, you think these hutments have come without the knowledge of the Trust? अनधिकृत बांधकामांमध्ये नेमका काय रोल आहे याची सुद्धा तपासणी करणे गरजेचे आहे असे मत महालेखाकारांनी व्यक्त केले.

ही जागा " महाराष्ट्र गांधी स्मारक निधी कुमार सप्तर्श्री " या संस्थेला देण्यात आली होती. नंतरच्या कालावधीत त्यांची प्रकृती फार बिघडली होती. तसेच त्यांच्या संस्थेचीही आर्थिक परिस्थिती फार चांगली राहिली नव्हती त्यामुळे त्यांच्याकडून हे लॅप्स झालेले आहे व त्या आधारावरच शर्तभंग निश्चित करून सदर जागा सरकार जमा केलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

ट्री प्लँटेशनची जागा आता अशाप्रकारे दिली जाते काय? अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये दोन बाबी आहेत शासकीय जमिनीवर अतिक्रमण होऊ नये यासाठी विभागाची काय भूमिका आहे असा समितीचा प्रश्न होता. शासकीय जमिनीवर अतिक्रमण झाले आहे किंवा नाही यासाठी भेटी देऊन खात्री करणे हा एकमेव मार्ग आहे. शासनाची महाराजस्वाभिमान योजना असून त्याबद्दल विभागाने वेळोवेळी सूचना निर्गमित केलेल्या आहेत. त्यामध्ये ज्या शासकीय जमिनी आहेत त्यांना भेटी देऊन त्या ठिकाणी कोणत्याही प्रकारचे अतिक्रमण होणार नाही याची खात्री करणे व अतिक्रमण असल्यास त्यासंदर्भात नियमाप्रमाणे कारवाई करणे. ही नियमितपणे चालणारी ॲक्टीव्हीटी असून या शिवाय दुसरा कोणताही मार्ग नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.तसेच ज्या ठिकाणी शक्य आहे त्या ठिकाणी डीपीसीच्या निधीतून कुंपण घालण्याची कार्यवाही जिल्हाधिकाऱ्यांनी केलेली आहे. कुंपण घालण्याची कार्यवाही निधीच्या उपलब्धतेनुसार केली जाते. बऱ्याचशा ठिकाणी वन विभागाने शासनाच्या जागेवर वनीकरणाचा कार्यक्रम मोठया प्रमाणात घेतलेला असून ते मोठया प्रमाणात वृक्षाची लागवड करीत आहेत. वन विभाग ट्रि बटालियन उभारण्याचा प्रयत्न करीत आहेत. मोकळ्या जागेवर वृक्षलागवड करून त्यावर अतिक्रमण होणार नाही असे प्रयत्न केले जात असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

२.५० मुद्दा क्रमांक ५.६.३

माहे जून २००५ मधील R &FD विभागाच्या ठरावानुसार हडपसर, पुणे येथील सर्वे क्र.१६५/अ, येथील ९,५०० चौ.मी.जमीन रयत शिक्षण संस्थेच्या महाविद्यालय आणि औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थेला जोडून क्रीडामैदान तयार करण्यासाठी १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्ट्याने दिली. या परिच्छेदा संदर्भात विभागीय सचिवांनी अशी माहिती दिली की, भाडे निश्चित करण्यात आलेले नसून भाड्याची रिकव्हरी झालेली नाही असा आक्षेप घेण्यात आला होता. परंतु या दोन्ही गोष्टींची पुर्तता करण्यात आलेली आहे. भाडे वसूल करण्यात आलेले आहे याबाबतीत महालेखाकार यांनी नो फरदर रिमार्क्स असा शेरा दिलेला असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

२.५१ मुद्दा क्रमांक ५.६.४

लोणीकंद, ता. हवेली, जि. पुणे येथील १२.५ एकर जमीन श्रीमती स्वाती विनायक निम्हण यांना खाणकामाकरिता माहे एप्रिल २००७ मध्ये जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी १० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्ट्यावर दिली होती. या परिच्छेदासंदर्भात शासनाने जागा ताब्यात घेतली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता होय, जागा ताब्यात घेतली असून अधिकार अभिलेख्यामध्ये दुरुस्ती करण्यात आलेली आहे. सदर जागा ही २१ मार्च २०१७ रोजी रिइयूम करण्यात आलेली आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

२.५२ मुद्दा क्र. ५.६.५

येरवडा, पुणे येथील १,०११.७ चौ.मी.जमीन माहे जुलै १९८४ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी शासकीय ठरावावर आधारित एका व्यक्तीला रुपये १८,६३५ वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांसाठी भाडेपट्ट्यावर दिली. या परिच्छेदामध्ये लिजचे रेंट निश्चित केले नसून लिज ॲग्रिमेंट एक्झीक्यूट केले नाही. अशाप्रकारचा आक्षेप महालेखाकार यांनी उपस्थित केला होता. विभागाने अहवाल सादर केल्यानंतर महालेखाकार यांनी अजून एक मुद्दा उपस्थित केला होता की, प्रोव्हीजनल लिज रेंटची जी कंडिशन होती ती इतर केसमध्ये आढळत नाही. त्यामुळे असे का केले याचाही खुलासा करण्यात यावा अशाप्रकारचे शेरे महालेखाकार यांनी नमूद केलेले आहेत. या केसमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी सन १९८४ मध्ये शासनाचे ज्ञापन निर्गमित केले होते व जिल्हाधिकाऱ्यांनी सुद्धा सन १९८४ मध्ये त्यांचे ज्ञापन निर्गमित केले होते. त्यांनी त्यावेळी आदेशामध्ये तात्पुरत्या भाड्याची रक्कम बघून रु.१८६३४.७५ एवढी रक्कम निश्चित केली होती. त्यात अशी अट टाकली होती की, याचे जे अंतिम भाडे निश्चित होईल ते भाडे आणि प्रोव्हीजनल रेंट आहे त्याचा जो फरक असेल त्या फरकासह व्याज घेणार आणि अशाप्रकारचे हमी पत्र द्यावे लागेल. त्यात अट फक्त या कारणास्तव टाकली होती की, यामध्ये शासनाचे नुकसान होऊ नये. शासनाने भविष्यात याचे भाडे अधिक वाढविले तर त्यामुळे काहीही नुकसान होऊ नये आणि व्याजासह त्या फरकाची रक्कम मिळावी या भावनेने त्यांनी केले होते यामध्ये लिज ॲग्रीमेंट दिनांक २४.८.१९८४ रोजी एक्झीक्यूट झालेले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

मात्र हमी पत्र सन २०१३ मध्ये घेण्यात आले ते त्याचवेळी घेणे आवश्यक होते असे समितीने नमूद केले असता हमी पत्र नंतर घेतलेले आहे नंतर असे झाले की, जो प्रोव्हीजनल रेंट आहे तेच अंतिम रेंट म्हणून निश्चित झाले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

हमी पत्र जेव्हा घ्यायचे होते तेव्हा घेतले नाही जेव्हा घ्यायला नको होते तेव्हा घेतले असल्याचे समितीने नमूद केले असता या केसमध्ये अंतिम आणि प्रोव्हीजन यामध्ये फरकच नव्हता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समिती ते सर्व मान्य करते विभागाने हमीपत्र सन १९८४ मध्ये घेतले पाहिजे होते ते घेतले नाही. सन २०१३ मध्ये हमी पत्राची फॉर्मेलिटी पूर्ण करून घेतली यापूर्ण परिच्छेदामध्ये समितीला हा विषय आढळला. दुसरा विषय असा की, १०११ चौ.मी. जागा दिली होती, त्यापैकी ४३५ चौ. मी. जागा रस्त्यामध्ये गेली. त्यांच्याकडे ६०० चौ. मी. जागा आहे. त्याचा रेंट काय आहे आणि तो रेंट विभागाने चेंज केला काय? जागा रस्त्यासाठी गेली

त्याचे पैसे त्यांना मिळाले की शासनाची जागा होती म्हणून पैसे द्यावे लागले नाहीत. संपादनाचे पैसे द्यावे लागले का याबाबत समितीने विचारणा केली असता यात दोन भाग आहेत. ४३५ चौ.मी.जागा रस्त्यामध्ये गेली आहे. त्याचा रेंट आपण महानगरपालिकेकडून वसूल केला आहे. ५७६ चौ.मी.जागा त्यांच्याकडे शिल्लक आहे. त्याच्या भाडेपट्ट्याची रक्कम ९३१७५ रुपये माहे एप्रिल, २०१६ मध्ये त्यांनी जमा केली आहे. सन १९८४ ते १९८८-८९ या वर्षातील भाडेपट्ट्याच्या रक्कमेवरील पीएलआर दराने सन २०१६ पर्यंत व्याजाची रक्कम ३.५४ लाख इतकी रक्कम दिनांक १७ जून २०१६ रोजी त्यांनी जमा केली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

संपादित जमिनीचा त्यांना मोबदला देण्यात आला का या समितीच्या प्रश्नाला नाही, ही जागा शासनाची होती. त्यांना मोबदला देय होत नसल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

विभागाने त्यांना ३० वर्षांसाठी लिजवर जागा दिली. लिजच्या जागेचा मालक कोण आहे? मला तुम्ही ३० वर्षांसाठी नझूलची जमीन दिली आणि तुम्ही ती जागा शासकीय कामासाठी संपादित करावयास निघाले आहात, त्याचे पैसे देणार नाही का? जर तुम्ही त्याला ॲक्वायर करणार असाल तर पैसे देणार नाही का अशी विचारणा समितीने केल असता हा जनरल प्रश्न आहे. लिज होल्ड राईटस ज्याच्याकडे आहेत, त्याची जमीन आपण सार्वजनिक कामासाठी संपादित केली आहे. जे संपादन असते त्यात दोन्ही प्रकारच्या हक्कांचे संपादन होते. ओनरशीप राईटसचेही संपादन होते आणि लिज होल्ड राईटसचेही संपादन होते. या दोन्ही गोष्टीचे संपादन करण्याकरिता वेगवेगळा जो मोबदला आहे तो एसएलओ मार्फत निश्चित केला जातो. ओनरशीप राईटसबद्दल किती मोबदला दिला पाहिजे आणि लिज होल्ड राईटसकरिता किती मोबदला दिला पाहिजे हे एसएलओ ठरवितो. या दोन्ही राईटसचा मोबदला वेगवेगळा निश्चित केला जातो आणि त्याप्रमाणे मोबदला दिला जातो अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

यांना मोबदला दिला आहे की नाही याची समितीला माहिती द्यावी. तसेच ही जागा परमनंट लिजवर दिली होती का अशी पृच्छा समितीने केली असता सदर जागा ३० वर्षांच्या लिजवर दिली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

प्रत्येक नझूल लॅण्ड ३० वर्षांसाठी दिली जाते सन १९२० मध्ये जी जागा मिळाली. ती सुद्धा ३० वर्षांसाठी मिळाली. सन १९५० मध्ये लिज नूतनीकरण होऊन सन १९८० पर्यंत झाली. सन १९८० ची लिज रिन्युअल होऊन सन २०१० पर्यंत झाली. एकूण ३० वर्षांचीच लिज मिळते. असे समितीने विदित केले असता आता जे रेकॉर्ड उपलब्ध आहे. त्यामध्ये जो रिपोर्ट आहे त्यात विभागाने प्रश्न विचारला आहे, पुणे महानगरपालिकेमध्ये पुणे-आळंदी रस्त्यासाठी संपादित करण्यात आलेली ४३५ वर्ग मीटर जागेच्या बदल्यात अर्जदार श्रीमती उषा कांबळे यांना महानगरपालिकेने किती नुकसानभरपाई दिलेली आहे? तसेच अनर्जित नुकसानभरपाई रक्कमेतील शासनाचा हिस्सा शासनास जमा करण्यात आला आहे काय? याबाबत पुणे महानगरपालिकेचे उपआयुक्त यांनी कार्यालयाकडे अहवाल सादर केला, त्यात त्यांनी स्पष्ट केले आहे की, येरवडा येथील स.नं.९०, भूखंड क्र.३ आळंदी रस्त्यासाठी ताब्यात घेतलेल्या क्षेत्राचा मोबदला श्रीमती उषा कांबळे यांना देण्यात आलेला नाही. नंतर श्रीमती उषा कांबळे यांनी आम्हाला असे पत्र सादर केले की, शिल्लक ५७६ वर्ग मीटर जमीन शिल्लक आहे. त्यावरील लिज मुदतवाढ घ्यायला त्या तयार आहेत. त्या व्यतिरिक्त जो शासनाचा हिस्सा होता ते ३.८७ लाख रुपये निश्चितपणे महानगरपालिकेने शासनाला भरले आहेत. मात्र जे लेजी होते त्यांना जर काही देय रक्कम असेल तर ती महानगरपालिकेने त्यांना अदा केलेली नाही असा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला.

अशा किती केसेस आहेत, ज्यात आपण एवढ्या कालावधीमध्ये ना लिज ॲग्रीमेंट मेन्टेन केली होती, ना फायनल रेंट फिक्स केला होता. अशा केसेस चा आढावा घेऊन समितीला सांगावे की अशा काही केसेस अजून आहेत का तसेच शासनाची जागा दिली आणि ॲग्रीमेंट केलेले नाही अशा केसेस आहेत काय? मुंबई महापालिकेत जवळजवळ ८०-८५ टक्के केसेसमध्ये ॲग्रीमेंट झालेले नाही त्याच्यापेक्षा जास्त लिज रिन्युअल असेल तर १०० टक्के केलेले नसावे असे समितीने विदित केले असता अनेक प्रकरणामध्ये असे दिसून आले आहे की, लिज झालेली आहे. मात्र लिज पट्टा असतो तो एक्झीक्यूट झालेला नाही. अशाप्रकारच्या केसेस मुंबईमध्ये पण दिसतात. यासाठी विभागाने राज्यात महाराजस्व अंतर्गत ड्राईव्ह घ्यायला सांगितले आहे अनेक प्रकरणामध्ये असे दिसून येते की, अशा पद्धतीने लीज झालेली आहे पण लीजपट्टा एक्झुक्युट झालेला नाही त्या केसमध्ये लीज पट्टा एक्झुक्युट केला पाहिजे. ज्या केसमध्ये रिन्युव्हलसाठी लीज ड्यु आहे त्यामध्ये नियमानुसार रिन्युव्हल केले पाहिजे. या दोन्ही गोष्टी नाकारता येणार नाहीत. मात्र त्याचे ड्राइव्ह घेऊन ते पूर्ण करण्यासाठी विभाग प्रयत्नशील असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस सांगितले.

१५ वर्षांची रिन्युव्हल होती ती १५ वर्षांत लीज रिन्युव्हल महाराजस्व अभियानमध्ये झाली नाही आणि जर ५ वर्षे किंवा ७ वर्षे पुढे गेले आणि १० वर्षांनंतर लक्षात आले तर मग त्या १० वर्षांचे काय करणार आहात म्हणजे ती लीज रिन्युव्हल १५ वर्षांनंतर व्हायला पाहिजे होती, it came to notice of the Government after additional 10 years. अशा वेळी आपण काय करतो अशी विचारणा समितीने केली असता याबद्दल मी समितीला पॉलिसी सांगतो की, मुंबईमध्ये शासनाने जेव्हा लीज रिन्युव्हल बद्दलीच दिनांक १२.१२.२०१२ ची पॉलिसी केली त्यामध्ये त्यांनी असे सांगितले की, जेवढ्या लीजेस पूर्वी एक्सपायर झालेल्या आहेत त्या सर्व लीजेसना नोशनली आपण दिनांक ३१.१२.२०११ पर्यंत

रिन्यू केले पाहिजे ते करताना ज्युनियर दराने केले पाहिजे. त्यानंतर दिनांक ०१.०१.२०१२ पासून त्यांचे नुतनीकरण नवीन पॉलिसी प्रमाणे पुढे केले पाहिजे आणि याच तारखेपासून आपला नवीन लीज रेन्ट लागू होईल. अशा प्रकारची पॉलिसी यासाठी केली आहे की, आपला जो प्रश्न आहे की यामध्ये एक्सपायर होऊन बरेच दिवस झाले आहेत त्याचे काय त्याकरीताच शासनाने आपण नोशनल रिव्हिजन करतो असे उत्तर शोधले आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

फक्त लीज रेन्ट नवीन लावून तोच वसूल करतो तर तो लीज रेन्ट काय असणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, मुंबईमध्ये असे आहे की, जमिनीची जी आर आर व्हॅल्यू असते त्याच्या २५ टक्के इतका लीज रेन्ट काढतो आणि मग त्याच्या ४ टक्के करतो, २ टक्के करतो तो २ टक्के आहे तो रहिवाशींकरीता आहे.२ टक्के, ३.५ टक्के किंवा ४ टक्के केलेत ते रहिवासी, वाणिज्य, औद्योगिक अशा प्रकारचे प्रयोजन निहाय रेट आहेत.

२.५३ परिच्छेद क्र. ५.६.६

जिल्हाधिकारी पुणे यांनी रयत शिक्षण संस्थेला, शेळगांव,ता.इंदापूर,जि.पुणे यांना शाळा इमारतीसाठी ९०० चौ.मी. जमीन आणि वसतिगृह बांधण्यासाठी ६०० चौ.मी.जमीन भोगवटा तत्वावर आणि ३४,८७५ चौ.मी.जमीन क्रीडामैदानासाठी १५ वर्षाच्या कालावधीसाठी माहे जून १९८२ मध्ये भाडेपट्टयाने रुपये १ वार्षिक भाडेपट्टयाने देण्यात आली होती. या परिच्छेदामध्ये विभागाने सांगितले की, भाडेपट्टा संपुष्टात येण्यापूर्वी संस्थेने मुदत वाढीचा प्रस्ताव सादर केल्याने भाडेपट्टा संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून आतापर्यंतचा सर्व वसुल करून सन १९९७ ला पहिली काल्पनिक वाढ नंतर सन २०२७ पर्यंत दिलेली आहे. तर हा भाडेपट्टा कधी संपुष्टात आला आणि अप्लाय कधी केला आहे अशी विचारणा समितीने केली असता हा जो भाडेपट्टा आहे तो सन १९९७ मध्ये संपुष्टात आला होता कारण यामध्ये जो मूळ भाडेपट्टा दिला होता तो सन १९८२ साली दिला गेला होता तो एकूण १५ वर्षाचा भाडेपट्टा होता. सन १९९७ मध्ये त्याची मुदतवाढ देण्याआधी तो पात्र झालेला होता, मात्र आपल्या समोर हे सादर केलेले आहे की, यावर कारवाई होऊ शकली नव्हती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

उत्तरामध्ये हे सांगितले आहे की, संस्थेने मुदत वाढीचा प्रस्ताव ही मुदत संपुष्टात येण्यापूर्वी केला होता याबाबत समितीने विचारणा केली असता हा प्रस्ताव त्यांनी रिनिव्हल केला पण शासनाने केला नव्हता. शासन स्तरावरुन त्याचे आदेश निर्गमीत झाले नव्हते. हे आदेश दिनांक १९ जून २०१७ रोजी शासन स्तरावर निर्गमित झाले आहेत. शासनाने जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले आहे की, या केसमध्ये तुम्ही सन १९०७ ते सन २०१२ पर्यंत पहिल्या नोशनल एक्सटेंशन द्या त्यानंतर सन २०१२ ते सन २०२७ पर्यंत दुसऱ्या नोशनल एक्सटेंशनल द्या अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

सध्या यामध्ये लीजचे भाडे किती आहे? सन १९९७ पासून पहिले १५ वर्ष आणि त्यानंतरचे लीज भाडे किती ठरवले आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, मूळ जो भाडेपट्टा होता तो १ रुपया नाममात्र दराने होता तो १५ वर्षाकरीता होता शासनाने जो रिनिव्हल केलेला आहे तो याच तत्वावर केलेला आहे. तसेच शासनाने तो सन १९९७ ते २०१२ आणि सन २०१२ ते २०१७ पर्यत अशा दोन टप्प्यात १५-१५ वर्षासाठी रिनिव्हल केलेला आहे.

What about the play ground and cultivation land अशी पृच्छा समितीने केली असता हे सर्व प्ले ग्राउंडबद्दलच सांगितले आहे. कल्टीवेशनबद्दल दरवर्षी करण्यासाठी एक सारखी लीज होती. आम्ही त्यांना सांगितले आहे की, ज्याअर्थी त्यांनी ही जमीन वापरलेली आहे, त्या जमिनीमध्ये पीक घेतेलेले आहे, त्याअर्थी त्यांनी हे चालूच ठेवले पाहिजे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

शेतीसाठी पण १ रुपया दर भाडेपट्टयानेच दिला आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला तो रेन्ट ठरवला नाही आणि वसुलही केलेला नाही. शासनाचे जे पत्र आहे त्यामध्ये हे नमूद केलेले आहे की, या २४ एकर जमिनीस एक वर्षाच्या तत्त्वावर नेहमीचे भाडे आकारुन ती जमीन भाडेपट्टयाने देण्याची पद्धत चालू ठेवावी असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

म्हणजे आपण त्यांना किती भाडे आकारत आहोत या समितीच्या प्रश्नाला विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, शेतीच्या उद्देशाकरीता जी आपली पॉलिसी आहे त्यानुसार हे भाडे आकारण्यात येईल. सध्या जो रिनिव्हलचा विषय आहे त्या बद्दल दोन प्रकारच्या जमिनी आहेत. एक जमीन आहे ती, क्रिडांगणाची जमीन आहे. क्रिडांगणाच्या जमिनीबद्दल सन १९९७ पर्यंतची मुदत होती ती मुदत आता वाढविण्यात आलेली आहे. आपण सन २०२७ पर्यंत त्यांना दोन टप्प्यात आणून ठेवलेले आहे. त्याकरीता शासनाने दिनांक १९ जून २०१७ रोजी आदेश निर्गमीत केलेले होते. दुसरा जो होता तो " एकसाली " लीजचा आहे, तीचा सन १९९७ मध्ये संपण्याचा विषय नाही कारण ती दरवर्षी रिन्यू होत असायची. " एकसाली " लीजमध्ये फक्त २४ एकर जागा होती त्याकरीता त्यांना आम्ही एवढेच कळवले आहे की, त्याची जी नेहमीची पद्धत आहे तीच पुढे चालू ठेवा.

नेहमीच्या पद्धतीत दरवर्षी आपण त्यांच्याकडून किती लीज वसूल करता अशी विचारणा समितीने केली असता हे जे भूईभाडे आहे ते आपण प्रत्येक वर्षी वसुल करताना जो शेतसारा आहे त्याच्यावर अवलंबून आहे तो प्रॅक्टीकली खूप नाममात्र आहे. २५ ते ३० रुपयापेक्षा जास्त तो नसतो

ह्या केसेस वेगळया आहेत. सन १९८२ पासून जो शेतसारा होता आजपर्यंत शेतसाऱ्यात काय वाढ झाली त्याच्या आधारावर तो निश्चित करण्यात थोडासा वेळ लागत आहे. समितीच्या प्रश्नाचे उत्तर एवढेच आहे की, नेहमीचा जे भूईभाडे आहे ते फार नाममात्र असते अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

मैदानासाठी, इमारतीसाठी शाळेच्या जागा रिनिव्हल करणे हे समिती समजू शकते पण शेतीची जागा दरवर्षी रिन्यूव्हल करण्याचा उद्देश काय आहे अशी पृच्छा समितीने केली. याच अनुषंगाने महालेखाकार यांनी असे विदित केले की, यामध्ये दुसरा मुद्दा असा आहे की, त्यांनी स्वत: सांगितले आहे की ते शेतीसाठी वापरु शकत नाही. It cannot be used for cultivation purpose. समितीने याबाबत अशी विचारणा केली की, यामध्ये आपण सांगत होता की, दोन प्रकारच्या जागा दिल्या आहेत पण या परिच्छेदात आपण तीन प्रकारच्या जागा दिलेल्या आहेत असे समितीने विदित केले असता ती जी जागा होती त्यामध्ये रिन्यूव्हलचा मुद्दाच नव्हता कारण ती भोगवटादार या तत्त्वावर दिलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

महालेखाकारांचा मूळ आक्षेप असा होता की, सन १९९७ मध्ये क्रिडांगणाची लीज एकस्पायर झाली होती. महालेखाकार ऑडिट करायला गेले तोपर्यंत ही लीज रिन्युव्ह झाली नव्हती व रेन्टही वसुल झाले नव्हते. ॲग्रीकल्चर लँडचा जो मुद्दा तिथेही ही लीज माहे जून १९८३ मध्ये एक्सपायर झाली होती. तो जो युजवल रेन्ट आहे जे समिती पण आपल्याला विचारत होती ते ही निश्चित झाले नव्हते तसेच रिकव्हर पण झाले नव्हते. याबाबत माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, आपण म्हणता त्या पद्धतीने लॅन्ड दिलेली आहे आणि सचिव महोदय म्हणत आहेत की, त्यांना तीन प्रकारची लॅन्ड दिलेली आहे असा खुलासा जिल्हाधिकारी,पुणे यांनी केला.

क्रिडांगणाच्या जमिनीचे रिन्युव्हल झालेले नव्हते. त्यांनी काल्पनिक वाढ दिलेली होती. दुसरा विषय असा होता की, ही शेतीची जमीन आहे आणि यांचा मुद्दा असा आहे की, शेती करायला तयार नाहीत. जो अहवाल आलेला आहे त्यामध्ये २ ते ३ वर्ष नैसर्गिक कारणामुळे ते शेती करू शकले नाही असे समितीने नमूद केले. तसेच दरवर्षी यामध्ये ऊस, ज्वारी, बाजरी, मका, सोयाबीन अशी सर्व पिके घेतली जातात. पण शेतसारा काय असतो याबद्दलची एकदा पद्धत तर समजली पाहिजे. वर्षाला जर आपण २५ रुपये घेत असू तर २४ एकरमध्ये ऊसाची लागवड किती होते ते समजले पाहिजे असे समितीने मत व्यक्त केले. याअनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की ती जमीन कृषी प्रयोजनासाठी वापरली जाते किंवा नाही यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, मध्यंतरीच्या काळात त्या ठिकाणी अवर्षण असल्यामुळे शेती होत नव्हती तेथे शिकवा आणि कमवा ही योजना सुरू होती असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

सन २०१२-१३ मध्ये शेती होत नव्हती असे समितीने विचारले असता आता तेथे शेती होत असून लिज रेन्टबद्दल समितीने जी विचारणा केली आहे त्यासंबंधी विभागाचा अद्यापपर्यंत करारनामा झालेला नाही. कारण तोच कबुलायत असल्यामुळे सन १९८२ पासून ते आजपर्यंतचा शेतसारा आणि इतर बाबी एकत्र करून विभागाला ते भूईभाड्याने शिफ्ट करायचे आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

ते निश्चितपणे किती झाले हे समितीला सांगण्यात यावे. अतिक्रमणाबरोबरच ती माहिती सुद्धा आपण एका महिन्याच्या आत म्हणजे सन १९८२ पासून ते आजपर्यंत भूईभाडे आणि शेतसारा किती होता ते समितीला एका महिन्याच्या आत कळवावे असे समितीने विभागास अवगत केले. तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

या अनुषंगाने महालेखाकार यांनी अशी विचारणा केली की मागिल साक्षीच्या वेळी दिनांक ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयाचा उल्लेख केला होता. Even there is delay in construction. How you will recover the penalty? आता प्रश्न असा आहे की, हा जी.आर., without amending the Law or the Rules, does it acquire a legal status? यासंदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, आपल्याकडे जमिनीची विल्हेवाट लावण्यासंबंधी जे नियम आहेत त्यामध्ये अशी अट आहे की, कोणतीही जमीन दिल्यापासून ३ वर्षामध्ये किंवा जिल्हाधिकारी वाढवतील त्या वाढीव मुदतीत त्या जमिनीचा वापर करणे अनुज्ञेय असेल. त्यामुळे ३ वर्षे किंवा जिल्हाधिकारी वाढवून देतील अशा मुदतीत त्या जमिनीचा वापर करणे अभिप्रेत आहे. त्यामुळे नियमामध्येच ही संकल्पना आहे की, जिल्हाधिकारी यांना स्वतंत्र आहे की, ते हा कालावधी पुढे वाढवून देऊ शकतात.

That is regarding the tenure. या शासन निर्णयामध्ये विभाग त्यांच्याकडून जी रक्कम वसूल करणार आहे ते यामध्ये नसल्याचे महालेखाकारांनी अवगत केले असता, अशा पद्धतीने जिल्हाधिकारी ज्या अटीवर बांधकामाचा कालावधी वाढवून देतील ती अट कोणीही स्वैरपणे करू नये याकरिता शासनाने हे निदेश दिले आहेत की, जिल्हाधिकारी यांनी पुढचा जो कालावधी वाढवून द्यायचा असेल तो कोणत्या तत्त्वावर द्यावा आणि त्याकरिता किती प्रकारची रक्कम आकारणी करावी. These are the conditions subject to which Collector will be exercising his discretion, which is given under the Land Disposal Rules. Therefore, it is perfectly in sync with the Land Disposal Rules असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

Our only concern is since your earlier G.R. regarding premium is also challenged by the people in the Court saying that it is not as per the Code. This G.R. also does not meet the same fate असे महालेखाकारांनी विदित केले असता This G.R. cannot meet that fate because this G.R. is in complete harmony with the Rules. असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समितीने विभागास आश्वासित माहिती देण्याबाबत सांगितले असता कार्यवृत्तामध्ये आश्वासित केलेली माहिती समितीकडे पाठविण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले.

प्रकरण VI

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

२.५४ परिच्छेद क्र. ६.४ भाडेपट्टयाचे अधिमूल्य,भाडेपट्टी इत्यादीची वसुली न होणे :

परिच्छेद क्र. ६.४.१

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात समितीने दिनांक १२ मे २०१६ रोजी प्रधान सचिव,नगरविकास विभाग तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली. साक्षीच्या वेळी परिच्छेद क्र. ६.४.१ संबंधी समितीला माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता परिच्छेद क्रमांक ६.४.१ मध्ये दोन विषय आहेत. पहिल्या विषयात काही विशिष्ट प्रकरणांमध्ये पैसे येण्याचे बाकी असून, त्यासंबंधीचा उल्लेख केलेला आहे. दुसऱ्या विषयामध्ये रचनेसाठी फायनल ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट घेण्यासाठी विकासक येतात, त्याचवेळी त्यांच्याकडे शिल्लक असलेल्या रकमेची परिगणना होते आणि तेव्हाच त्यांच्याकडून पैसे वसुल होतात परंतु, ते नियमित स्वरुपात होत नाही. पहिला विषय फॅक्चुअल आहे. दुसरा विषय रचेनबद्दलचा आहे. कोणत्याही महापालिका किंवा नगरपालिकेमध्ये फुलफ्लेज बिल्डिंग परमिशन डिपार्टमेंट असते. त्यांच्याकडून परवानग्या दिल्या जातात आणि ते प्रत्यक्षात साईटवर जातात. अशा प्रकारची यंत्रणा एमएमआरडीएमध्ये नाही. एमएमआरडीए जरी प्लॅनिंग ॲथोरिटी असली तरी बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार जिल्ह्यातील जिल्हाधिकारी यांनाच देण्यात आले आहेत. जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावरच परवानग्या दिल्या जातात. महानगरपालिकेच्या क्षेत्रात असलेल्या बीकेसी एरियाच्या परवानग्या एमएमआरडीएच्या माध्यमातून दिल्या जातात. एमएमआरडीएकडे अशी व्यवस्था नव्हती ही वस्तुस्थिती आहे, ती उत्तरात देखील मान्य केलेली आहे. सदर परिच्छेदातील मुद्दे विचारात घेता शासनाच्यावतीने त्यांना कामकाजामध्ये तशी व्यवस्था निर्माण करावी अशा डायरेक्टिव्हज दिल्या जाणार आहेत. याचबरोबर इलेक्ट्रॉनिक पद्धतीने म्हणजे ऑन लाईन पद्धतीने बिल्डिंग परवानग्या देण्याचा दुसरा एक विषय आहे. अशा प्रकारची कार्यवाही राज्यासाठी करीत आहोत. तसेच एमएमआरडीएच्या क्षेत्रात देखील तशा प्रकारची कार्यवाही केली जात आहे. त्यासाठी एमएमआरडीएमध्ये एक सॉफ्टवेअर विकसित केले जाणार असून, ते लवकरच सुरू कार्यान्वित होणार आहे. त्यामध्ये हा मुद्दा अंतर्भूत केलेला आहे. ऑनलाईन पद्धतीने परवानगी घेतल्यानंतर विकासकाला दर दोन ते तीन महिन्यांनी अपडेट देण्यात येणार आहे आणि तो त्यांना विहित कालमर्यादेमध्ये ऑनलाईन पद्धतीनेच दिला जाणार असून, त्यावर एमएमआरडीए लक्ष ठेवणार आहे. अशा प्रकारची व्यवस्था लवकरच कार्यान्वित केली जाणार असल्याचे प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी समितीस अवगत केले.

यात रिलायन्स कंपनीने पैसे भरले नाहीत, असा विषय आहे. या विषयाच्या अनुषंगाने दिनांक २६-०८-२०१५ रोजी एक बैठक घेण्यात आली होती. सदर बैठकीत इमारतीच्या बांधकामासाठी भूखंडधारकास इतर शासकीय कार्यालयाकडून परवानग्या प्राप्त करून घेण्यासाठी लागणारा कालावधी लक्षात घेऊन प्राधिकरणाने अशा भूखंडधारकास तेवढ्या कालावधीकरिता किंवा ठराविक कालावधीकरिता अधिमूल्य आकारण्यास सूट द्यावी किंवा कसे? एखादा भूखंड अटी व शर्तीनुसार विकल्यानंतर अशा प्रकारची विशेष सवलत देण्याचा विचार करावा अशी प्राधिकरणाला आवश्यकता का वाटली असे समितीने विचारले असता एकदा परवानगी दिल्यानंतर काही प्रकरणांमध्ये कोर्टाकडून स्थगिती येते, काही प्रकरणांमध्ये परवानगी मिळण्यास वेळ लागतो त्यामुळे जो ४ वर्षे किंवा ६ वर्षाचा कालावधी विहित केलेला आहे, त्या कालावधीमध्ये ती बांधकामे पूर्ण होऊ शकत नाही. ४ वर्षे किंवा ६ वर्षाचा कालावधी विहित केलेला असून, त्यापाठीमागची पार्श्वभूमी सर्वांच्यासमोर लक्षात आणून देण्याची आवश्यकता आहे. लॅण्ड स्क्वॅटिंग होऊ नये, यासाठी अशा प्रकारची काळजी घेतली जाते. बऱ्याचदा असे होते की, काही लोक सुरुवातीस भूखंड घेऊन त्यावर काहीच बांधकाम करीत नाही. कालांतराने अशा भूखंडाची किंमत वाढल्यानंतर त्याची विल्हेवाट वेगवेगळ्या पद्धतीने लावली जाते. हा अनुभव विचारात घेता ४ वर्षे किंवा ६ वर्षाचा कालावधी विहित केलेला होता. यानुसार परमिशन दिली जात होती. परंतु, गेल्या ३ ते ४ वर्षापासून लोकांकडून सातत्याने मागणी होत होती. ज्यावेळी प्राधिकरणासमोर हा विषय आला, त्यावेळी हे योग्य आहे काय, हे करण्याची गरज आहे काय, हे करावयाचे असल्यास त्यासाठी अटी व शर्ती निश्चित करण्यासाठी निर्णय घेतला होता. यासाठी सुप्रिम कोर्टातील जज्जची एक कमिटी स्थापन करावी आणि त्यांच्या सल्ल्यानुसार पुढील कार्यवाही करावी असे ठरले होते. यासाठी दोन लोकांकडे विचारणा केली होती. त्यांनी अगोदर " हो " म्हणाले नंतर त्यांचे कामकाज वाढल्यामुळे दोघांनी नकार दिला. आता तिसरी व्यक्ती शोधण्याचे काम सुरू असल्याचा खुलासा प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी केला.

प्राधिकरणाने त्यांना सुट द्यावी असा विषय चर्चेला घेतला होता. यापूर्वी देखील एमएमआरडीएच्या क्षेत्रात मोठ्या प्रमाणावर इमारती बांधलेल्या आहेत. त्यांना कोणतीही सवलत देण्यात आली नव्हती. मग रिलायन्स कंपनीवर मेहरबान होण्यासाठी अशा प्रकारचा निर्णय घेण्याची गरज का वाटली असा समितीचा प्रश्न असल्याचे समितीने नमूद केले असता प्रश्न रिलायन्स किंवा दुसऱ्या कंपनीपुरता मर्यादित नाही यामध्ये अनेक लोक आहेत. या सर्व लोकांनी माननीय मुख्यमंत्र्यांकडे जाऊन विनंती केल्यानंतर सदर विषय प्राधिकरणाच्या बैठकीमध्ये घेण्यात आला होता. त्यानंतर समिती स्थापन केली होती. समितीचे अभिप्राय पुन्हा प्राधिकरणासमोर येणार आहेत. त्यानंतर प्राधिकरण त्याबाबतचा योग्य तो निर्णय घेणार आहे. याठिकाणी प्राधिकरणाला कोणतेही आर्थिक नुकसान होणार नाही. त्या ठिकाणी चांगली सुविधा वेळेत निर्माण करणे आवश्यक आहे.

परंतु, वेळेच्या मर्यादेसंदर्भात वेगवेगळे प्रश्न उभे राहीले होते. पर्यावरणाची परवानगी मिळण्यासाठी ६ महिने अपेक्षित धरले होते. आता तर २ वर्षांत सुद्धा मिळत नाही कोर्टामध्ये काही केसेस होत्या अधिकचा एफएसआय देऊ असे म्हटले होते. हे सर्व मुद्दे तपासून पुढील योग्य तो निर्णय घेतला जाणार आहे. सद्य:स्थितीत प्राधिकरणाने त्यासंदर्भातील निर्णय घेतलेला नाही. त्यामुळे it is little early to say anything about it. फक्त इतर संस्थामध्ये शासनाकडून ६ महिन्यांच्या आत परवानगी मिळाली नाही तर वरचा कालावधी बांधकामाच्या कालावधीत धरला जाणार नाही, अशी तरतूद केलेली असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी समितीस दिली.

सदर काम हे रिलायन्स कंपनीचे चॅरिटेबल काम होते रिलायन्स कंपनीने हे काम विहित मुदतीत केले नाही म्हणून त्यांना परवानग्या मिळालेल्या नाहीत, असे म्हटले तर ते चुकीचे होणार नाही. रिलायन्स रिफायनरीपासून जेवढे प्रोजेक्ट आहेत, अशा सर्व प्रोजेक्टनी जगात विक्रम केलेला आहे. रिलायन्स कंपनीने जगात इतर कंपन्यांना ज्या परवानग्या मिळत नाहीत, त्या सर्व परवानग्या आम्ही मिळवून सर्व प्रोजेक्ट टाईम बाऊंडमध्ये पूर्ण केले आहेत. फक्त संस्थेला भूखंड विकसित करण्यासाठी रिलायन्स कंपनीला परवानग्या मिळत नव्हत्या, ही बाब समितीला संयुक्तिक वाटत नसल्याचे समितीने अवगत केले. तसेच उर्वरित लोकांनी पैसे भरले आहेत फक्त रिलायन्स आणि नमन इंडस्ट्रिजने भरले नाहीत. रिलायन्सने अमाऊंट दिली नाही, ही वस्तुस्थिती आहे. जेट एअरवेजने भरणा केलेली आहे. आपण रिलायन्स कंपनीला वाचविण्यासाठी प्रयत्न करीत आहात काय असे या ठिकाणी प्रतिध्वनीत होत असून, त्याबद्दल विभागाचे काय म्हणणे आहे अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये एकच कंपनी आहे असे नाही तसेच प्राधिकरणाचा तसा मानस नाही प्राधिकरणाकडून समितीचा जो निष्कर्ष असेल, त्याबाबत निश्चितपणे विचार केला जाणार आहे अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

विभागाने वसुली केली जाईल असे म्हटले आहे. कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे भोगवटा प्रमाणपत्र देताना रक्कम वसूल केली जाईल. तसेच त्यावेळी अशा प्रकारची मागणी देखील केलेली नाही. त्यावेळी मागणी न करण्याची कारणे दिली होती विभागाकडून वसुली केली असे एका बाजूला सांगितले जात आहे, तसेच उच्च न्यायालयातील न्यायाधिशांची समिती गठित केली जाईल असे सांगितले जात आहे, त्यामुळे हे सर्व वेळकाढूपणाचे धोरण आहे. सन २०१० ते सन २०१२ पर्यंत शासनाचा निधी प्रलंबित राहिलेला आहे. ही मोठी रक्कम आहे. एकूण २७०० कोटी रुपयांपैकी रिलायन्सचे फक्त १५०० कोटी रुपये आहे. तसेच त्यांच्याकडे ३७७ कोटी रुपये देखील आहेत. रिलायन्स कंपनीचे दोन आणि नमनचे एक काम आहे. अशी एकूण १५५० कोटी रुपयांची अमाऊंट आहे. उर्वरित लोकांकडून पैसे दिले जातात, परंतु ते लोक पैसे देत नाहीत. यासाठी आता उच्च न्यायालयातील न्यायाधिशांची समिती गठित केली जाणार असून, हे सर्व वेळकाढूपणाचे धोरण आहे, याबद्दल विभागाचे काय म्हणणे आहे तसेच आजची स्थिती काय आहे? अशी पृच्छा समितीने केली असता आजची स्थिती तिच आहे प्राधिकरणाच्या निर्णयानुसार विभागाने सर्वोच्च न्यायालयातील न्यायाधीशांना अप्रोच केलेला आहे. त्यांनी कॉन्फ्लीक्ट ऑफ इंटरेस्ट आहे म्हणून नकार दिला होता. त्यानंतर दुसऱ्याने केला, त्यावेळी देखील तशीच परिस्थिती निर्माण झाली. आता तिसऱ्याला अप्रोच केले जात आहे. विभागाने माननीय मुख्यमंत्री महोदयांकडे त्यासंदर्भातील प्रस्ताव दिलेला आहे. प्राधिकरणाचा तसा मानस नाही. कारण प्राधिकरणाने रिझम्पशनची कार्यवाही सुरू केलेली आहे. सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या निर्णयाची आवश्यकता आहे. चर्चेअंती सर्वोच्च न्यायालयातील न्यायाधीशांच्या माध्यमातून पुढील कार्यवाही करण्याबाबतचा निर्णय झालेला आहे ते जो निर्णय घेतील तो सर्वांना लागू राहणार आहे असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

प्राधिकरण सक्षम असताना सुप्रिम कोर्टातील निवृत्त जज्जची नियुक्ती करून ते जो निर्णय घेतील तो निर्णय प्राधिकरणाने मान्य करावा असे प्राधिकरणाला का वाटत आहे? यासंदर्भात प्राधिकरणाने योग्य तो विचार करण्याची गरज आहे. यामधील फायदा प्राधिकरणाला दिला पाहिजे. दुसऱ्याला फायदा मिळेल अशा प्रकारची भूमिका प्राधिकरणाने घेणे ही राज्य शासन आणि एमएमआरडीएच्या दृष्टीकोनातून संयुक्तिक वाटत नाही. तसेच ज्यांनी पैसे भरले त्यांना रिफंड केले जाणार काय? निर्णय घेतल्यानंतर वसुली करण्याची आवश्यकता आहे. एकाकडून व्याजासहित वसुली केली जाते आणि दुसऱ्याकडून १२०० कोटी रुपये वसूल केले आहेत. २७०० कोटी रुपयांपैकी १२०० कोटी रुपये वसूल केले आहेत. एका माणसाला सोडविण्यासाठी हायकोर्टाकडे आपण गेलेला आहात. विभागाने हायकोर्टाकडे जाण्यापूर्वी त्यांनी हायकोर्टात धाव घेतली पाहिजे असे समितीला म्हणावयाचे आहे. त्यांनी आपल्या डिमांडकडे दाद मागितली पाहिजे. विभाग सुमोटो त्यांच्याकडे चाललेला आहे हे कारण समितीच्या लक्षात आले नाही. त्यांनी वसुलीसाठी कोर्टात धाव घेतली असती तर समिती समजू शकली असती तो कोर्टाचा निर्णय असल्यामुळे कोणीच काही बोलू शकत नाही. सुमोटो अर्ध्या लोकांकडून घेतले आणि या लोकांकडून घेण्यासाठी आपली यंत्रणा वेगळ्या पद्धतीने कार्यवाही करीत आहे. हे योग्य आहे काय? समितीसमोर एकूण ६ केसेस आलेल्या आहेत. ३ केसेसपैकी २ केस एकाच संस्थेच्या आहेत आणि १ केस नमनची आहे. रिलायन्स कंपनीची १५०० कोटी रुपयांपेक्षा जास्त अमाऊंट आहे. या निर्णयाची फेरतपासणी या संस्थेसाठीच केली जाते काय किंवा विभागावर अशा प्रकारची कार्यवाही करण्याची वेळ का आली? विभागाने वसुलीची कोणतीच कार्यवाही केलेली नसल्याचे समितीने विदित केले असता वसुलीची कार्यवाही असे न म्हणता शेवटी ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट त्याशिवाय दिले जात नाही. एमएमआरडीए ही एक प्लॅनिंग अथोरिटी आहे एमएमआरडीएकडून बिल्डिंग परमिशन दिली जाते. एमएमआरडीएकडे जेवढा पैसा ड्यू आहे, तोपर्यंत ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट दिले जात नाही. आतापर्यंत एमएमआरडीएने ओसी दिलेली नाही. प्राधिकरणाकडे आम्ही गेलो परंतु, त्याचा अर्थ ४ वर्षांचा कालावधी कमी आहे, असे सर्वांनी रिप्रेझेंटेशन केले. पर्यावरणाची

परवानगी लागत आहे किंवा कसे त्या आधारावर प्राधिकरणामध्ये असा निर्णय घेण्यात आला की, आपण निवृत्त न्यायाधिशामार्फत त्याचा निकाल लावला पाहिजे आणि त्याप्रमाणे तो सर्वांना लागू राहणार आहे असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

ज्यांनी दिलेले आहे, त्यांनी चुक केलेली आहे काय? हायकोटर्मधील जज्जच्या निर्णयानुसार ज्यांनी दिलेले आहे, त्यांना रिफंड केले जाणार काय? हायकोटर्मधील जज्जचा इश्यू फक्त एकाच विषयापुरता आहे काय? हे सर्व समितीला समजले पाहिजे. महालेखाकार यांच्या कार्यालयाने ६ केसेसच्या संदर्भातील विषय समितीपुढे चर्चेकरिता आणलेला आहे. जेट एअरवेजने जास्तीचा पैसा दिलेला आहे दोन एकाच संस्थेच्या आहेत एका ठिकाणी नमनच्या आहेत. या लोकांबद्दल निर्णय घेतला जाणार आहे किंवा उर्वरित लोकांच्याबद्दल निर्णय घेतला जाणार आहे काय? प्रस्तावित नियमाप्रमाणे ज्यांनी दिला, अशा लोकांसाठी वेगळा निर्णय झाला तर त्यांना तो रिफंड दिला जाणार काय अशी पृच्छा समितीने केली असता मूलभूत कारण एवढेच आहे की, अशा प्रकारची परवानगी आपण ४ वर्षांच्या कालावधीत देतो आणि ती पुरेशी आहे किंवा कसे याचा विचार करीत असतो तसेच हे पॉलिसी मॅटर असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

It should not have retrospective effect. It should have prospective effect असे समितीने नमूद केले असता प्रॉसपेक्टिव्ह इफेक्टच्या संदर्भातील निर्णय घेतलेला असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

विभागाने वसुलीची कार्यवाही केलेली आहे काय? ओसी थांबविलेली असल्याने बांधकाम थांबविण्यात आले आहे काय किंवा त्यांचे बांधकाम पूर्ण झालेले आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता एक बांधकाम पूर्ण झालेले नसून ओसी दिलेली नसल्याचेही अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

बांधकाम झालेले नसेल तर ते ओसी कशाला मागतील असा देखील प्रश्न असल्याचे समितीने नमूद केले असता एक बांधकाम पूर्ण झालेले नाही परंतु दुसरे बांधकाम पूर्ण झालेले आहे पण ओसी दिलेली नसल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले.

ज्यांचे बांधकाम पूर्ण झालेले आहे, त्यांच्याकडून किती रक्कम घ्यावयाची आहे या समितीच्या प्रश्नाला अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी असा खुलासा केला की, मुंबई महानगरपालिकेसारखी मॉनेटरिंग किंवा एखादी स्कीम असते तशी मॉनिटरिंग नाही. त्यांना जर ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेटची आवश्यकता असेल, प्लीन्थ किंवा नंतरच्या बांधकामाच्या सर्टिफिकेटची आवश्यकता असेल तर त्यावेळी ते एमएमआरडीएकडे येतात. जोपर्यात ड्यूज पूर्ण क्लिअर होत नाही, तोपर्यंत सर्टिफिकेट दिले जात नाही. अशा प्रकारची यंत्रणा आहे. रिलायन्स किंवा स्पेसिफिक एजन्सीबद्दल बोलले जात आहे त्यांनी रिप्रेझेंटेशन केल्यानंतर प्राधिकरणाकडे जातात. प्राधिकरणाकडून प्रस्ताव माफ करावा असे काही नाही. आम्ही रिझम्पशनच्या कार्यवाहीपर्यंत आलेलो आहोत. त्यानंतर अशा प्रकारची चर्चा झालेली आहे. त्यानंतर जो निर्णय येईल तो सर्वांना लागू राहिल. स्पेसिफिक केसेससाठी आपण दिलेले आहे.

निवृत्त मुख्य न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समिती फक्त या दोन भाडेपट्टाधारकांपुरती मर्यादित आहे की, त्या समितीचा निर्णय सर्वांसाठी लागू होणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता त्यांना टर्म ऑफ रेफरन्स दिले असल्यामुळे जो निर्णय होईल तो सर्वांना लागू होणार असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले.

एमएमआरडीएचे नियम आहेत, तरी देखील यासंदर्भात निवृत्त मुख्य न्यायाधीश यांची समिती नियुक्त करण्यात आली असून ते सांगतील त्याप्रमाणे एमएमआरडीएचा कारभार चालणार आहे काय? त्यातून कोणाला किती रिलिफ द्यावा हे ठरणार आहे काय? राज्य शासन प्रशासनाचे नियम, धोरण व कायदे तयार करण्यासाठी कमी पडत आहे असे या सर्व गोष्टीवरून दिसून येते. एमएमआरडीएचे अधिकारी व या विभागाचे प्रधान सचिव म्हणून आपणाला याबाबत काय वाटते. अनेक प्रकरणात कोर्टाकडून डायरेक्शन देताना आपण म्हणतो की, सरकार म्हणून आमची भूमिका योग्य आहे, या ठिकाणी शासनाची भूमिका न मांडता आपला चेंडू दुसऱ्याच्या कोर्टात टाकण्याची भूमिका का घेण्यात येते याचे स्पष्टीकरण सुस्पष्टपणे होत नसल्याचे समितीने अवगत केले तसेच यासाठी कायद्यात काही दुरुस्ती करण्याची गरज आहे काय अशी पृच्छाही समितीने केली तसेच कायद्यात दुरुस्ती करण्याचा ऑप्शन नेहमी ओपन असतो, आता जो कायदा आहे त्या अंतर्गत ही प्रक्रिया सुरू केली असेल, याचा प्रभाव पूर्वलक्षी प्रभावाने होणार आहे, यामध्ये काही पॉलिसी मॅटर ठरविले तर ज्यांच्याकडून रकमा वसूल केल्या आहेत त्यांना त्या रकमा परत कराव्या लागणार आहेत, अल्टीमेटली एमएमआरडीएचे आर्थिक नुकसान होणार आहे, प्रधान सचिव सांगत आहेत की, आर्थिक नुकसान होत नाही, दंड आकारीत असताना तो न मिळणे म्हणजे आर्थिक नुकसान होत आहे, दंड व व्याज माफ केले तर नुकसान होणार आहे, १२०० कोटी रुपये आपणाला दंडापोटी मिळाले आहेत, याबाबत आपण आता सांगितले की, पॉलिसी तयार करण्यात येईल, रिलायन्स कंपनीला केंद्रबिंदू ठरवून ही कामे आपण करीत आहात काय? याबाबत समितीला सांगावे असे समितीने सूचित केले असता एका संस्थेला किंवा एका कंपनीला नजरेसमोर ठेऊन हा निर्णय झालेला नाही, प्राधिकरणाच्या बैठकीत प्राधिकरणाने विषयाबाबत सल्ला घेण्याचा निर्णय घेतला आहे. कोणताही निर्णय घेण्याच्या अगोदर कायदेशीर सल्ला घ्यावा, असे प्राधिकरणाचे मत आहे. याबाबत फक्त कायदेशीर सल्ला घेण्याचा निर्णय झालेला आहे. कायदेशीर सल्ला प्राप्त झाल्यानंतर प्राधिकरण याबाबतचा सुयोग्य निर्णय घेईन. त्यावेळी हे सर्व प्रश्न उद्‌भवतील आज हे प्रश्न निर्माण होत नाहीत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नमन डेव्हलपर्स लि. यांचे एक कन्स्ट्रक्शन आहे, त्यांचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे काय? त्यांची ओसी थांबविली आहे, रिलायन्स कंपनीचे एक बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्यामुळे त्यांच्याकडे किती पैसा बाकी आहे अशी विचारणा समितीने केली असता २७ कोटी रुपये बाकी आहेत असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी केला.

फक्त २७ कोटी रुपयेच कसे काय? रिलायन्स कंपनीच्या एका प्रकरणात ११५० कोटी रुपये आहेत, दुसऱ्या प्रकरणात ३७७ कोटी रुपये आहेत, आपण सांगितले की, रिलायन्स कंपनीचे एक बांधकाम पूर्ण झाले आहे, ओसीसाठी एक बांधकाम प्रलंबित आहे, ज्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले त्यामध्ये किती रुपये बाकी आहेत या समितीच्या प्रश्नाला २८ कोटी रुपये नमन डेव्हलपर्सचे बाकी आहेत, या अहवालात जे नमूद केले आहे त्यानुसार ११५० व ३७७ कोटी रुपये रिलायन्सचे बाकी आहेत, या दोन्ही केसेसेमध्ये ओसी देण्यात आलेली नसल्याची माहिती अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी दिली.

आता विभागाने सांगितले की, रिलायन्स कंपनीचे एक बांधकाम पूर्ण झाले आहे त्यांना आपण ओसी दिली नाही त्या प्रोजेक्टचे बांधकाम पूर्ण झाले त्यांच्याकडे किती पैसा बाकी आहे या समितीच्या प्रश्नाला ३७७ कोटी रुपये बाकी असल्याचा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

ज्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले त्यांना ओसी दिली नाही त्याची उपयोगिता सुरू झाली आहे काय? त्या इमारतीचा उपभोग रिलायन्स कंपनी करीत आहे काय ही बाब विभागाने तपासून सांगावी असे समितीने विदित केले असता पूर्णपणे पेमेंट झाले त्यावेळी आपण पार्ट ओसी देतो, तेवढ्याच भागाचा वापर करता येतो, बाकीचा भाग वापरता येत नसल्याची माहिती अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी दिली.

पार्ट ओसी दिली असे आपण समितीला अगोदर का सांगितले नाही, आपण समितीला सांगितले की, ओसी दिली नाही, आता आपण सांगत आहात की, पार्ट ओसी दिली आहे. पार्ट ओसी दिली असे आपण समितीला सुरुवातीलाच सांगायला पाहिजे होते. आपण सांगितले की, बांधकाम पूर्ण झाले पण ओसी दिली नाही. ओसी दिली नसल्यामुळे आपला पैसा कधी ना कधी तरी येणार असे समिती समजते. आता आपण सांगत आहात की, पार्ट ओसी दिली आहे. त्यांच्या जागेचा उपयोग चालू असून शासनाचे पैसे मिळविण्यासाठी आपण न्यायाधीशाचा शोध घेत आहोत. न्यायाधीश येण्यास तयार नाहीत व पैसा प्रलंबित राहत आहे. रिलायन्सचा प्रश्न निर्माण झाला तेव्हाच हा विषय का आला. यापूर्वी हा प्रश्न का निर्माण झाला नाही. इतर भाडेपट्टेधारकांकडून शासनाने १२०० कोटी रुपये वसूल केले त्यावेळी न्यायाधीशांचा सल्ला घ्यावा असा विचार तुमच्या मनात का आला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता याबाबत अगोदर सविस्तर उत्तर दिले असून त्यांनी भूमिका देखील सांगितली आहे, प्राधिकरणासमोर हा विषय आला तेव्हा प्राधिकरणाने सल्ला घेण्याचा निर्णय घेतला आहे. ही रक्कम माफ करण्याचा निर्णय प्राधिकरणाने घेतलेला नाही. कायदेशीर सल्ला आल्यानंतर असा निर्णय घेण्याचे प्राधिकरणाने ठरविले तर वित्तीय हानी होईल किंवा नाही हा तेव्हाचा प्रश्न आहे, आज हा प्रश्न निर्माण होत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

कायदेशीर सल्ला घेण्यासाठी आपण निवृत्त न्यायमुर्तीची नियुक्ती करीत आहात, आपणाकडे ॲटर्नी जनरल आहेत, आपला विभाग आहे, शासन आहे, प्रशासन आहे, विधि विभाग आहे, यांचा आपण सल्ला घेतला आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता प्राधिकरणाने घेतलेला हा निर्णय आहे, त्यामुळे याबाबत मला काही जास्त सांगता येणार नाही असे प्रधान सचिव नगरविकास विभाग यांनी समितीस अवगत केले.

विभागाच्या उत्तराने समितीचे समाधान झाले नाही, त्यामुळे याबाबत समितीच्या अहवालात समिती शासनाला शिफारस करेल. तसेच ही जागा कन्व्हेन्शन सेंटरची आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता ही जागा कन्व्हेन्शन सेंटरची असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

त्यांनी आतापर्यंत किती रक्कम खर्च केली व आणखी किती रक्कम खर्च करणार आहे? समितीला असे वाटते की, शासन तेथे कन्व्हेन्शन सेंटर तयार करणार होते, त्यांनी सांगितले की, कन्व्हेन्शन सेंटर आम्ही करणार आहोत, त्यामुळे स्टेटचे कन्व्हेन्शन सेंटर थांबविण्यात आले. त्यांना जागा देण्यास प्राधान्य देण्यात आले. त्यांनी ही जागा विकत घेतली आहे, त्या विकत घेतलेल्या जागेवर त्यांनी किती रुपये खर्च केले आहेत, ११५० कोटी रुपयांची मागणी कशाबाबत आहे याबाबत समितीने विचारणा केली असता प्रिमियमच्या रकमेची ही मागणी आहे, त्याचप्रमाणे कन्स्ट्रक्शन डिले झाले त्याचा दंड आकारण्यात आला असल्याचा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी केला.

प्रिमियम कशासाठी घेण्यात येत आहे तसेच ही जागा लीजवर दिली तर त्याची व्हॅल्यू किती होते आणि त्यांनी आपणाला मूळ किती रक्कम देणे अभिप्रेत होते, व्याज व डिले कॉस्ट किती आहे. याबाबत विभागाकडे लगेच उत्तर नसेल तर नंतर दिले तरी चालेल असे समितीने विभागास सूचित केले असता जी जमीन दिली त्याचा तो प्रिमियम घेण्यात येतो. ही जागा त्यांना लीजवर देण्यात आली आहे. आता अशी माहिती आहे की, ११०० कोटी रुपये मूळ किंमत होती, ती मुद्दल रक्कम मिळालेली आहे. आमच्या प्रक्रियेप्रमाणे त्यांनी ठराविक कालावधीत प्रिमियम दिला पाहिजे, त्यामध्ये त्यांनी विलंब केला तर पेनल्टी लावण्यात येते. ओरिजनल रक्कम ११०० कोटी रुपये मिळालेली आहे, यासाठी जेव्हा एक्स्टेंशन देतो तेव्हा १० टक्के किंवा १५ टक्के वार्षिक पेनल्टी लागते पेनल्टी वेळेवर दिली नाही तर त्यावर पुन्हा पिनल चार्ज १४ टक्के प्रमाणे लावण्यात येतो अशी माहिती अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी दिली.

बाकीच्या भाडेपट्टाधारकांनी १२०० कोटी रुपये भरले आहेत. मूळ ११०० कोटी रुपये भरल्यावर पुन्हा पेनल्टी व पिनल चार्ज मिळून ती रक्कम ११५० कोटी रुपये झाली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता होय, ११०० कोटी रुपये मुद्दल रक्कम होती त्यावर आता ११५० कोटी रुपये पेनल्टी व पिनज चार्जेस झाले आहेत असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी केला.

प्रधान सचिवांनी सांगितल्याप्रमाणे एका इमारतीचे पूर्ण बांधकाम झाले असल्याचे समितीने विदित केले असता ते कन्व्हेन्शन सेंटर नाही, ११५० कोटी रुपये वसुलीच्या संदर्भात कन्व्हेन्शस सेंटर आहे, बीकेसी वन नावाची दुसरी इमारत असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

या लेनच्या संदर्भात २५ ते ३० टक्के बांधकाम झाले असेल स्टील पर्यंत बांधकाम करण्यात आले आहे. ते बांधकाम उपयोगी असेल असे वाटत नाही. फक्त स्टील स्ट्रक्चर २५ ते ३० टक्के उभे करण्यात आले आहे असे समितीने अवगत केले असता आता तेथील काम वेगाने चालू असल्याचा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी केला.

बीकेसी वन हे काय आहे याबाबत माहिती देताना अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी असे अवगत केले की, सहा क्रमांकावर त्या कंपनीने घेतलेला ओरिजनल प्लॉट आहे, आता तेथे बीकेसी वन नावाची इमारत तयार होत आहे.

११५० कोटी रुपये ही रक्कम कन्व्हेन्शन सेंटरची आहे त्यामध्ये ही रक्कम परत रिकव्हरेबल झाली आहे बीकेसी वन या इमारतीची किती रक्कम प्रलंबित आहे या समितीच्या प्रश्नाला बीकेसी वन या इमारतीचे ३७७ कोटी रुपये प्रलंबित असल्याची माहिती अतिरिक्त आयुक्त,एमएमआरडीए यांनी दिली.

बीकेसी वन ही इमारत पूर्ण झालेली आहे. त्याची पार्ट ओसी दिलेली आहे असे दोन प्लॉट आहेत.ओरिजनल कंडिशनमध्ये या बाबी असल्यामुळे मग न्यायाधीशांचा सल्ला का घ्यावा लागतो, मूळ ॲग्रीमेंटमध्ये या बाबी आहेत. इतर भाडेपट्टाधारकाकडून रक्कम वसूल केली असून फक्त रिलायन्स कंपनीच्या बाबतीत पुनर्विचार करण्यात येत आहे असे समितीने नमूद केले. तसेच या प्रकरणाबाबत वकीलाचा सल्ला घेऊ नये असे समितीचे मत आहे वकिलांचा सल्ला शासनाच्या बाजूने कधीच येणार नाही. न्यायाधीशांचा सल्ला कशासाठी घेण्यात येत आहे, एमएमआरडीएच्या अधिकाऱ्यांच्या आकलनाच्या बाहेरची कोणती बाब आहे की, त्यासाठी सल्ला घ्यावा लागत आहे असे समितीने नमूद करत याबाबत समिती शासनाकडे शिफारस करेल असे विभागास समितीने अवगत केले.

२.५५ परिच्छेद.क्र. ६.४.२

एमएमआरडीएने बांद्रा-कुर्ला संकुलाच्या " जी " गटातील ३६३७.०४ चौ.मी.क्षेत्रफळाचा भूखंड, ज्याचे अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र ७,७०० चौ.मी.आहे. मेसर्स फायनान्शिअल कन्सल्टंटस प्रा.लि.यांना ८० वर्षांच्या कालावधीकरिता व्यापारी कार्यालयीन इमारती बांधण्यासाठी दिला. या परिच्छेदासंदर्भात समितीने असे विदित केले की, महालेखाकार यांनी हा विषय उपस्थित केला म्हणून विभाग ही रक्कम वसूल करीत आहे. थकीत रकमांवर लक्ष ठेवण्याची पद्धत एमएमआरडीएमध्ये असायला पाहिजे. याबाबत विभागाचे काय म्हणणे आहे.

याअनुषंगाने माहिती देताना विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, अशा प्रकारची यंत्रणा एमएमआरडीए कडे नाही, ही यंत्रणा आम्ही इलेक्ट्रॉनिक डीसीआर पद्धतीत निर्माण करीत आहोत जेणेकरून रेग्युलर बेसीसवर लक्ष राहील. यासंदर्भात टेंडर फायनल झाले असून सुरुवातीला ट्रायल रन होतील व त्यानंतर सहा महिन्यांच्या आत ऑन द स्पॉट ही यंत्रणा कार्यरत होईल.

२.५६ परिच्छेद क्र.६.४.३

बीकेसीच्या " जी " गटातील ३,६३७.०४ चौ.मी.क्षेत्रफळ असलेला भूखंड ज्याचे बांधीव क्षेत्र ७,२७४.०८ चौ.मी. आहे अशा व्यावसायिक वापराच्या भूखंडासाठी रुपये ८६,०८६ प्रती.चौ. मी.या दराने सीटी बँकेने पाठविलेला प्रस्ताव माहे मे, १९९५ मध्ये स्वीकारला. ऑक्टोबर, १९९५ मध्ये त्याचा ताबा देण्यात आला. या सीटी बँकेबाबत विभागाने खुलासा करावा याबाबत विभागाने प्लॉट चेंज केला आहे असे समितीने नमूद केले असता प्लॉट चेंज केल्यामुळे थोडा लहान प्लॉट त्यांना गेला आहे, महालेखाकार यांना असे वाटते की, सुरुवातीला जो एकूण एफएसआय देणार होतो, त्याचे पैसे आपणाला मिळाले असते, त्या ऐवजी थोडा छोटा प्लॉट गेला त्यामुळे थोडा कमी एफएसआय गेला म्हणून थोडे कमी पैसे आले, जो प्लॉट उपलब्ध होता त्यांना जो पसंत होता तो त्यांना दिला. त्यावर जेवढा एफएसआय होता तेवढा त्यांनी घेतला. जी ब्लॉक मध्ये नॉर्मल एफएसआयची मर्यादा नाही. त्यांना अधीक एफएसआयची गरज असती तर त्यांनी तो आपणाकडे मागितला असता व आपल्या ठरलेल्या दरानुसार त्यांना आपण एफएसआय देऊ शकलो असतो. आपले एफएसआयचे नुकसान होत नाही, त्या ठिकाणी प्रत्येक प्लॉटवर जो एफएसआय आहे, त्याऐवजी आपणाला जी ब्लॉकचा ग्रॉस एफएसआय उपलब्ध आहे, तो ग्रॉस एफएसआय ज्याला पाहिजे त्यांना तो आपण देऊ शकतो. यामध्ये शासनाचे काही नुकसान नसल्याचे विभागीय सचिव यांनी समितीस अवगत केले.

२.५७ परिच्छेद क्र.६.४.४

एमएमआरडीए ने बीकेसीतील " जीएन " गटातील ५,९०० चौ.मी.भूखंड खुल्या जाहिरातीद्वारे शैक्षणिक किंवा वैद्यकीय वापरासाठी निविदा मागवून भाडेपट्टयाने देण्याचे माहे डिसेंबर २००७ मध्ये ठरविले आणि रुपये १.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी राखीव किंमत ठरविण्यात आली. आणि अर्जदार/बोलीदाराने चार अटींची पुर्तता करावी असेही ठरविण्यात आले. या अनुषंगाने जी निविदा काढण्यात आली त्यातील एका निविदेत कामाचे क्षेत्र मुंबईत असावे अशा प्रकारची अट होती, निविदेत ती अट होती परंतु अलॉटमेंट करतांना ती अट रिलॅक्स करण्यात आली त्याची कारणे काय आहेत अशी विचारणा समितीने केली असता सुरुवातीला जेव्हा निविदा काढण्यात आली तेव्हा ज्या लोकांनी निविदा भरल्या त्या अगोदर ही अट कमी करण्यात आली होती. ही अट नंतर बदलण्यात आलेली नाही. ही अट निविदा प्रक्रियेच्या वेळी बदलण्यात आलेली आहे. याचे कॉरीजेन्डम काढण्यात आले आहे ते प्रसिद्ध झाले आहे, हे सर्वांसाठी खुले होते इतके सर्व करून एकच निविदा प्राप्त झाली होती. प्री बिडच्या वेळी कॉरीजेन्डम काढण्यात आले होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यामध्ये महालेखाकार यांचे असे म्हणणे आहे की, कॉरीजेन्डम काढण्यात आले, त्यावेळी आयुक्तांची परवानगी नव्हती, असा त्यांचा आक्षेप आहे, ऑथॉरिटीची परवानगी नसताना अशा प्रकारचा निर्णय करण्यात आला. त्यामुळे कोणाच्या परवानगीने असा निर्णय घेण्यात आला आहे. महानगर आयुक्त यांनी दिलेल्या निर्देशानुसार कामाच्या क्षेत्राबाबत असलेली अट काढून टाकण्यात आली अशा प्रकारचे म्हणणे आहे, अट शिथिल करण्याबाबत कोणतेही कारण आणि महानगरपालिका आयुक्तांची संमती दस्तवेजात उपलब्ध नव्हती, संमती नाही, त्यांनी निर्देश दिले नाहीत, मग अशा प्रकारचे कॉरीजेन्डम निघाले कसे याबाबत खुलासा करताना विभागीय सचिवांनी असे अवगत केले की, या संदर्भातील सर्व नस्ती मी माझ्या स्तरावर तपासून त्यासंदर्भातील माहिती देतो. आता लगेच ही माहिती देता येणार नाही.

हा विषय महालेखाकार यांनी मांडलेला होता, याचे उत्तर विभागाकडून आलेले नाही, हा विषय विभागाकडे प्रलंबित असून त्याचे उत्तर देण्यात आलेले नाही असे समितीने नमूद केले तसेच दुसरा मुद्दा असा आहे की, किंमत देखील खूप कमी घेतली आहे, चार हजार रुपये प्रति चौरस मीटर ऐवजी पूर्वी अंबानी यांच्यासोबत २००७ मध्ये आपली एक बोली झाली होती, त्याचा आधार घेऊन तुम्ही करंट मार्केट दराचा आधार घेतला नाही, ३ लाख ५१ हजार रुपये प्रति चौरस मिटरचा लाभ झाला आहे असे महालेखाकार यांचे म्हणणे असल्याचे समितीने नमूद केले असता तो विषय विभागाच्या उत्तरात आलेला नाही, बाकीच्या विषयाचे उत्तर देण्यात आले आहे असे विभागीय सचिवांनी नमूद केले तसेच लॅन्ड डिस्पोजलचे नियम आहेत, यामध्ये ट्रस्टला बाय ऑफर प्लॉट देत असतो, यामध्ये दोन पार्ट आहेत, एक कमर्शिअल प्लॉट व सोशल युटिलिटी प्लॉट, शाळा किंवा एज्युकेशन संदर्भातील जे प्लॉट आहेत ते सोशल युटिलिटीचे प्लॉट असतात. ५ लाख रुपयांचा प्लॉट हा कमर्शिअल आहे, सोशल युटिलिटी प्लॉट अंबानी यांना देण्यात आलेला आहे, यामध्ये दीड लाखाच्या दरम्यान किंमत ठरविण्यात आली आहे. या प्लॉटचे टेंडर न होता तो ऑफरने देण्यात आला होता, याचे ऑडिट देखील क्लिअर झाले नाही. तो प्लॉट ऑफरने देण्यात आला आहे. सोशल युटिलिटी प्लॉटचा बेन्चमार्क त्याच वेळी करण्यात आला होता, त्याचा आधार येथे घेण्यात आला आहे. त्याप्रमाणे रिझर्व्ह प्राईज निश्चित करण्यात आली आहे. सोशल युटिलिटी व कमर्शियल युटीलिटी असे दोन वेगवेगळे टाईपचे प्रकार आहेत, सोशल युटिलिटी प्लॉटच्या नियमात असे क्लिअर नाही की, हा प्लॉट ५० टक्केने द्यावा मात्र तो ऑफरने देताना बेन्चमार्कचा आधार घेऊन देण्यात आला होता असा खुलासाही अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

विभागाने ऑफरने दिलेले नसून अंबानी फाऊंडेशनचा आधार घेऊनच दिलेले आहे. अंबानी फाऊंडेशनची १ लाख ५३ हजार रुपयांची बिड झालेली होती असे समितीने अवगत केले असता अंबानी फाऊंडेशनची बिड झालेली नव्हती असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

अंबानी फाऊंडेशनचा १ लाख ५३ हजार रुपयांचा आधार होता. आपण त्यांना १ लाख ५३ हजार रुपयांमध्ये दिलेले आहे आणि त्यांचा आधार घेऊन तुम्ही यांना १ लाख ५५ हजार रुपयांमध्ये दिलेले आहे असे समितीने निदर्शनास आणले असता आपण त्यांना देताना बिडमध्ये रिझर्व प्राईज नमूद केली होती असा खुलासा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी केला.

तसे देता येत नसल्याचा महालेखाकारांचा आक्षेप आहे कारण, आपले धोरणच निश्चित नाही. महालेखाकारांनी परिच्छेदामध्ये नमूद केलेले आहे की, एमएमआरडीएच्या जमीन विल्हेवाट विनिमयात कोणत्याही प्रकारच्या तरतुदी नसल्यामुळे असे झालेले आहे. अंबानी फाऊंडेशनकरिता १,५३,०५१ रुपये राखीव किंमत फाऊंडेशनने त्यांच्या निविदेत कोणतीही रक्कम नमूद न केल्याने व्यावसायिक वापराच्या भुखंडाकरिता गत वर्षीच्या प्राप्त बाजार किंमतीवर आधारीत करण्यात आली होती. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये ही पद्धत न अवलंबता जी.एच.अंबानी फाऊंडेशनकरिता वाणिज्यिक दर का आकारण्यात आला, असे महालेखाकारांचे म्हणणे असल्याचे समितीने नमूद केले असता हे खरे आहे की, रिझर्व प्राईज कसे फिक्स करावे याबाबत लॅन्ड डिस्पोजल रुल्समध्ये स्पष्ट निर्देश नाहीत. आम्ही काही वेळा जो मागील दर उपलब्ध झाला त्याचा वापर केलेला आहे आणि मार्केट रिसेशनरी कन्डिशन्स बघून त्याप्रमाणे नंतर बदल सुद्धा करण्यात आलेला आहे. आम्ही त्याचा पूर्ण अभ्यास करून त्यामध्ये कोणते पॅरामिटर घेतले पाहिजेत. कारण, सन २००९ मध्ये एक रेट आला होता तो सन २०१२-१३ पेक्षा खूप कमी होता म्हणजे तो मार्केटवर डिपेंडन्ट आहे. आपण रिझर्व

प्राईज ठरवितो रिझर्व प्राईज ही ऑफर प्राईज नव्हती. रिझर्व प्राईज नंतर मार्केट एक्स्प्लोअर केला. आपल्याला मार्केटमधून जी डिमांड मिळाली तो दर फिक्स करण्यात आला आहे. या केसमध्ये रिझर्व प्राईज फिक्स करताना सोशल युटिलिटीचा जो कम्पॅरिटीव्ह प्लॉट होता त्या कम्पॅरिटीव्ह प्लॉटचा आधार घेऊन रिझर्व प्राईज फिक्स करण्यात आलेली असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी सांगितले.

एमएमआरडीएने ज्यावेळी रिलायन्सला पहिला प्लॉट दिला त्यावेळी दर निश्चित केले होते. रिलायन्सला जो प्लॉट दिला त्यावेळी १ लाख ५३ हजार रुपये दर निश्चित केले होते. आपण एका वर्षानंतर तोच आधार घेऊन दर निश्चित केले. मग जे कमर्शियल आणि रेसिडेन्सियल प्लॉट्स आहेत त्यामध्ये किती वाढ झाली होती अशी पृच्छा समितीने केली असता येथे कमर्शियलसाठी ५ लाख रुपयांचा आधार देण्यात आलेला आहे परंतु, त्यावेळी सुद्धा त्याला १.५ लाख रुपयेच रिझर्व्ह प्राईज लावण्यात आली होती अशी माहिती अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी दिली.

एमएमआरडीए ने एका वर्षापूर्वी तो दर लावलेला आहे. या केसमध्ये तो आधार घेणे योग्य नाही, असे महालेखाकारांचे आक्षेप आहेत कारण, एमएमआरडीएचे धोरणच निश्चित नाही असे समितीने विदित केले असता कोणत्याही प्लॉटचा मार्केटशी संबंध असतो आणि मार्केट रेट वेगवेगळे असतात. एमएमआरडीएच्या लॅन्ड डिस्पोजल रुल्समध्ये रिझर्व्ह प्राईज कशी फिक्स करावी हे स्पष्ट नाही असे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले.

एमएमआरडीए ने कोणतीही पद्धत ठरविलेली नाही तुमच्या सोईनुसार हे सर्व केल्यामुळे २०५ कोटी रुपयांचे नुकसान झालेले आहे, असा महालेखाकारांचा परिच्छेद असल्याचे समितीने नमूद केले तसेच तत्कालीन अधिकाऱ्यांकडून नियमाला बगल देऊन या संस्थेला फायदा देण्याचा प्रयत्न झालेला आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता सोशल युटिलिटी आणि कमर्शियलमध्ये फरक आहे आणि त्याची तुलना करणे उपयुक्त होणार नाही. तसेच जाहीर निविदा काढून दिले असल्याचा खुलासाही विभागीय सचिवांनी केला. तसेच सिंगल टेंडर असले तरी निविदा काढण्यापूर्वी एकच निविदा येईल का चार निविदा येतील, हे आपल्याला माहीत नव्हते. आपण जाहीर निविदा काढून जे आले त्यांना हे दिलेले आहे. त्यामुळे वैयक्तिक एखाद्या व्यक्तीला किंवा संस्थेला मदत करण्यासाठी हे केलेले आहे असे वाटत नसल्याचेही विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

यामध्ये २०५ कोटी रुपयांचे नुकसान झालेले आहे बेस प्राईज कमी आली तर we can reject the tender. असे समितीने नमूद केले असता जो २०५ कोटी रुपयांचा विषय आहे तो कमर्शियलकरिता दिलेला जो भूखंड आहे त्याचा बेस रेट धरला तर हा फरक येतो. परंतु, कमर्शियलकरिता दिलेला प्लॉट आणि शैक्षणिक वापरासाठी दिलेला प्लॉट यामध्ये फरक आहे. त्यांच्या किंमतीत फरक आहे, त्यातून मिळणाऱ्या उत्पन्नात देखील फरक आहे. त्यामुळे आपण एमएमआरडीएकडे सोशल युटिलिटी प्लॉटसाठी जो दर उपलब्ध होता तो बेस धरला आणि जाहीर निविदा काढली. त्यामध्ये जो रेट डिस्कव्हर झाला त्याप्रमाणे आपण प्लॉट दिलेला आहे. दुसरा मुद्दा असा आहे की, लॅन्ड डिस्पोजल रुल्समध्ये याचा स्पेसिफिक उल्लेख असावयास पाहिजे. म्हणजे ज्याप्रमाणे सिडकोमध्ये सिस्टीम आहे त्याप्रमाणे काही सिस्टीम असावी याचा पुढील काळात नक्की विचार करू असे विभागीय सचिवांनी समितीस विदित केले.

टीआरएफने जी निविदा सादर केली त्यामध्ये आवश्यक ती कागदपत्रे नव्हती अशा प्रकारचा उल्लेख केलेला आहे. तरी देखील आपण त्यांची निविदा मंजूर केली. निविदा सादर करताना सर्व कागदपत्रे सोबत जोडणे आवश्यक होती परंतु, त्यांनी ती कागदपत्रे जोडलेली नव्हती. आपण त्यांना रिलॅक्सेशन देऊन त्यांची निविदा मंजूर केली, असे आक्षेप असल्याचे समितीने नमूद केले असता कागदपत्रे पूर्ण नसल्यामुळे त्यांना संधी देण्यात आली. त्यांनी कागदपत्रे सादर केल्यानंतरच आपण फायनल केलेले आहे. म्हणजे, आपण निविदा मागवितो आणि काही कागदपत्रे नसतील तर त्यांना संधी देतो, त्याप्रमाणे येथे झालेले असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी नमूद केले.

त्यांनी कागदपत्रे सादर केली नाहीत म्हणून आपण त्यांना वेळ दिली. पूर्वी टेंडर बरोबर जे रिलॅक्सेशन दिले ते मान्य आहे. परंतु, त्यानंतर देखील त्यांनी पूर्ण कागदपत्रे सादर केली नाहीत. आपण त्यासाठी देखील वेळ दिली. आपण बेस रेट देखील कमी आकारला आहे यामुळे त्या संस्थेला मोठ्या प्रमाणावर आर्थिक लाभ झालेला आहे असे दिसत आहे. विभागाला या संदर्भात काही सांगावयाचे असेल तर ते सांगावे असे समितीने विभागास सूचित केले तसेच २०५ कोटी रुपयांचे नुकसान झालेले आहे. बाजार मूल्य ५ लाख रुपये चौरस मीटर आहे. परंतु, यांनी पूर्वी जो व्यवहार झालेला आहे त्याचा आधार घेऊन, बेस रेट धरुन प्लॉट दिलेला आहे. यामध्ये दोन विषय आहेत. एक विषय असा आहे की, जे धोरण आहे त्यामध्ये यांनी बिफोर टेंडर रिलॅक्सेशन दिलेले आहे ते त्यांनी कॉरिजेन्डम काढले त्यांच्याकडून एकच टेंडर आले होते त्यांनी काही कागदपत्रांची पूर्तता केलेली नव्हती. त्यासाठी देखील वेळ देण्यात आलेला आहे. कोणते रिलॅक्सेशन द्यायचे, संस्थेसाठी काय द्यायचे, हा वेगळा मुद्दा आहे. परंतु, बेस रेट ५ लाख रुपये असताना रिलॅक्सेशन का दिले, याबाबत समितीने विचारणा केली असता यामध्ये नुकसान झालेले नसून बेस रेट ५ लाख रुपये असू शकत नाही असे विभागीय सचिवांनी विदित केले.

बेस रेट किती असू शकतो? विभागाने सांगावे की, १.५३ लाख बरोबर आहेत. महालेखाकारांचे जे म्हणणे आहे तेच समिती सांगत असल्याचे समितीने नमूद केले असता महालेखाकार ज्या ५ लाख रुपयांचा उल्लेख करीत आहेत ते ५ लाख रुपये कोणत्या निविदेमध्ये आले आणि

त्या निविदेमध्ये कोणती बेस प्राईज ठरली होती, हे देखील त्यांनी तपासून घ्यावे म्हणजे मग तोही प्रश्न सुटेल असे मत विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले.

एमएमआरडीएमध्ये ५ लाख रुपये स्क्वेअर मीटर प्रमाणे टेंडर गेलेले आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला एकदा गेलेले आहे आणि त्या टेंडरमध्ये जो बेस रेट धरला होता त्याचाही उल्लेख महालेखाकारांनी समिती समोर करावा म्हणजे हा प्रश्न बऱ्यापैकी सुटू शकेल. आपण कमर्शियलचा बेस घेऊ शकत नाही शैक्षणिक संस्थेला जो दिला होता तोच बेस आपल्याला धरावा लागेल आणि आपण तो बेस धरलेला आहे असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

आपले डिस्पोजल ऑफ लॅन्डचे धोरण अस्पष्ट असल्यामुळे विभागाला कोणताही नियम लावता येतो असे दिसत असल्याचे समितीने नमूद केले असता लॅन्ड डिस्पोजल रुल्समध्ये ज्या काही सुधारणा करावयाच्या असतील त्या विभागामार्फत करण्यात येतील असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

तो प्लॉट शैक्षणिक संस्थेसाठी आरक्षित ठेवावा असा विचार एमएमआरडीएमध्ये का आला या समितीच्या प्रश्नाला ओरिजनल प्लॅनिंग प्रपोजलमध्ये आरक्षण आहे आपण त्यामध्ये बदल केलेला नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

मूळ प्लॅनमध्ये तो एरिया शिक्षणासाठी राखीव ठेवलेला होता असे समितीने नमूद केले असता आपण सोशल युटिलिटी असा शब्द वापरतो शैक्षणिक, मेडिकल इत्यादी असा शब्द आपण वापरतो. सोशल युटिलिटीमध्ये शैक्षणिक, आरोग्य, रिक्रीएशन असे तीन विषय येतात असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महालेखाकारांचे म्हणणे आहे की, ५ लाख रुपये दर असताना १.५३ लाख रुपये रेट लावलेला आहे. आता सचिव महोदयांनी जो प्रश्न उपस्थित केलेला आहे त्या संदर्भात समिती महालेखाकारांकडून माहिती घेऊन पुन्हा या मुद्दयावर येईल असे समितीने नमूद केले. याअनुषंगाने महालेखाकारांनी माहिती समितीस सादर केली असून ती **विवरण पत्र ४** मध्ये समाविष्ट आहे.

महालेखाकारांचे म्हणणे आहे की २०० कोटी रुपयांचे नुकसान झालेले आहे. यामध्ये फरक काय आहे हे महालेखाकारांनी सांगितले पाहिजे यामध्ये नमूद केलेले आहे की, " Prevailing market rate is ५.०४ lakh per sq.mt.. " असे समितीने नमूद केले असता विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की,ज्या ५ लाख रुपयांचा उल्लेख होत आहे तो ५ लाख रुपयांचा दर ज्या निविदेमध्ये आला त्या निविदेला देखील बेस प्राईज १.५ लाख रुपये होती. म्हणजे १.५ लाख रुपयांच्या बेस प्राईजनुसार कमर्शियलची निविदा काढली, त्यामध्ये ५ लाख रुपये दर आला होता. ५ लाख रुपये कमर्शियलचा दर आहे. शैक्षणिक कामासाठी ती बेस प्राईज लावता येणार नाही.

सिंगल टेंडर आलेले असताना आपल्याला ते मंजूर करता येते काय हा मुद्दा देखील आहे. टेंडर आल्यानंतर नियमाप्रमाणे जी कागदपत्रे सादर करावयास पाहिजेत ती नसतील तर नंतर आणून द्यावीत, अशी सूट आपण देणार आहात काय? कमर्शियल प्लॉटची विक्री करताना एकच टेंडर आले तर आपण ते दिलेले आहे काय किंवा एकच टेंडर आले असल्यामुळे पुन्हा टेंडर काढले आहे काय? एक, दोन किंवा तीनच टेंडर आल्यामुळे स्पर्धा झाली नाही म्हणून आपण पुन्हा टेंडर काढलेले आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता कमर्शियल प्लॉट बाबत अशी परिस्थिती निर्माण झाल्यावर बऱ्याच वेळा आपण टेंडर प्रक्रिया रद्द केलेली आहे अथवा नव्याने सुरू केलेली आहे. पूर्वीच्या टेंडरमध्ये बिड केलेल्या रकमेपेक्षा कमी किंवा रिझर्व प्राईजपेक्षा कमी रकमेची निविदा प्राप्त झाल्यास आपण ती मंजूर केलेली नाही. याचा अर्थ असा आहे की, त्यावेळी प्रचलित मार्केटची कन्डिशन व मार्केटचा रिस्पॉन्स या घटकांचा विचार करण्यात आलेला आहे. परंतु, सध्या आपल्या समोर असलेल्या विषयाबाबत बोलायचे झाल्यास सदरहू बाब विचारात घेऊन तेथील शैक्षणिक गरज विचारात घेऊन सक्षम प्राधिकरणाने याबाबत निर्णय घेतलेला आहे. त्यामुळे याला रेग्युलर प्रोक्युरमेंट टेंडर प्रमाणे ट्रिट करता येत नाही नसल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी अवगत केले.

आपण कमर्शियलसाठी निविदा काढली. परंतु, एकच टेंडर आल्यामुळे पुन्हा टेंडर काढले होते काय या समितीच्या प्रश्नाला आपण एक-दोन वेळा दोन टेंडर आल्यानंतर ते रद्द देखील केलेले आहे. विभागाचे असे म्हणणे आहे की, याला नियमित प्रोक्युरमेंट टेंडर प्रमाणे ट्रिट करणे योग्य होणार नसल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले.

समितीचा मुद्दा एवढाच आहे की, जे सिंगल टेंडर आले त्यांना आपण भूखंड दिलेला आहे. इतर टेंडर आले नाहीत, तुम्ही कन्डिशनमध्ये बदल केला, हे मान्य आहे. परंतु, कन्डिशन टाकल्यानंतर त्यांना पुन्हा वेळ देण्यात आली, हे विभागाला मान्य आहे काय आणि असल्यास आपण यापुढे अशा प्रकारे टेंडर देणार काय? या केसमध्ये विशेष सवलत देण्याचे कारण काय आहे अशी समितीने विचारणा केली असता शैक्षणिक कारणासाठी भूखंड दिलेला असल्यामुळे त्यांना कागदपत्रे सादर करण्यास जास्त मुभा देण्यात आलेली आहे, हे रेकॉर्डवरुन स्पष्ट दिसते. केवळ या कारणासाठी मुभा दिलेली आहे इतर निविदांमध्ये अशा प्रकारे मुभा देण्यात येत नाही. हे प्रकरण जुने आहे त्यानंतर सीव्हीसीच्या गाईड लाईन्स आलेल्या आहेत त्या गाईड लाईन्सचे काटेकोरपणे पालन केले जाते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

प्रिव्हिलिंग मार्केट रेट ५ लाख रुपये पर स्क्वेअर मीटर आणि टीआरएफची ऑफर प्राईज १.५५ लाख रुपये आहे. म्हणजे ३.४९ x ५९०० स्क्वेअर मीटर बरोबर २०५ कोटी रुपये, असा निष्कर्ष महालेखाकारांनी काढलेला आहे. I think the A.G. has to withdraw this. आपल्याला अशा प्रकारे निष्कर्ष कसा काढता येईल असे समितीने नमूद केले. तसेच बेस प्राईज १.५ लाख रुपये आहे असे यांचे म्हणणे आहे. आपण ५ लाख रुपयाच्या टेंडरचा उल्लेख करीत आहात त्याला देखील १.५ लाख रुपये बेस प्राईज होती. म्हणजे त्यावेळी जे टेंडर काढले ते १.५ लाख रुपये बेस प्राईज प्रमाणेच काढले आहे. तेथे कमर्शियल होते म्हणून स्पर्धेत ५ लाख रुपये गेले असेल. परंतु, येथे स्पर्धा झाली नाही म्हणून ही बेस प्राईज आली. परंतु, राज्य शासनाला किंवा एमएमआरडीएला २०५ कोटी रुपयांचे नुकसान झाले असे आपण कसे म्हणू शकता? या संदर्भात महालेखाकारांनी उत्तर द्यावे असे समितीने मत व्यक्त केले. तसेच कमर्शियल प्लॉट आणि शैक्षणिक संस्थेला देण्यात येणाऱ्या प्लॉटमध्ये फरक आहे किंवा नाही? आपण कमर्शियल आणि शैक्षणिक संस्थेला देण्यात येणाऱ्या प्लॉटची सारखीच व्हॅल्यू गृहीत धरतो काय, याबाबत स्पष्टीकरण झाले पाहिजे असेही समितीने अवगत केले. तसेच सोशल युटिलिटीसाठी किती कन्सेशनने प्लॉट द्यावा याबाबतचे धोरण विभागाकडे नव्हते, हे विभागाने मान्य करावे असेही समितीने सांगितले.

या अनुषंगाने उप महालेखाकार यांनी असा खुलासा केला की, The basic document based on which the Para developed is " Invitation of bids for allotment of plot admeasuring ५९०० sq.m. reserved for public purpose for education/medical facility in GN block of Bandra-Kurla Complex, on lease. The item in view of above and as decided by MC, it is proposed to revise the reserved rate.. " महालेखाकारांकडे इन्व्हिटेशन ऑफ बिड व अलॉटमेंट ऑफ लॅन्ड संदर्भात एमएमआरडीएच्या टाऊन ॲन्ड पीडीचे एक डॉक्युमेंट आहे. त्यातील क्लॉज नंबर ७ मध्ये असे नमूद केलेले आहे की, " In view of the above and as desired by the M.C. it is proposed to revise the reserved rate of Rs.१.५३ lakh per sq.m. of plot area to ५.०४ sq.m. of plot area. Accordingly, it is proposed to publish the corrigendum to the advertisement published. The draft of corrigendum is so and so.. " असा क्लॉज आहे. It is signed by Deputy Planner-R. The report is based on this.

यावर समितीने असे नमूद केले की, त्यांनी ऑलरेडी कॉरिजेंडम काढण्यासाठी पत्र दिले होते. महालेखाकार यांचा रुपये ५.०० लाखाचा बेस काय आहे असे समितीने विचारले. तसेच एमएमआरडीएने बेस प्राइस रुपये ५.०० लाख केली असेल तर महालेखाकार म्हणतात ते बरोबरच आहे. बेस प्राइस नसेल आणि कॉम्पीटीशनने प्राइस येत असेल तर असा मुद्दा काढता येणार नसल्याचे समिती सदस्यांनी मत व्यक्त केले. यामध्ये असे नमूद केले आहे की, " Invitation of bids for allottment of plot admeasuring of ५९०० sq.mtr for purpose of education, medical facilities.... " असेही समिती सदस्यांनी अवगत केले. तेथे शाळा बांधली आहे ती शाळा कोणी बांधली आहे, कोणाची आहे, या शाळेचा ट्रस्टी कोण आहे अशी विचारणाही समितीने केली असता तालीम रिसर्च फाऊंडेशनची ही शाळा आहे. या शाळेचे ट्रस्टी झी टी.व्ही.चे संचालक श्री. सुभाष चंद्रा असल्याचे अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीस अवगत केले.

समितीने यावर विभागाचे स्पष्टीकरण आल्यानंतर त्याचा उल्लेख समितीच्या अहवालात करू असे विभागास अवगत केले. तसेच महालेखाकारांच्या कार्यालयातील नस्ती नगरविकास विभागाच्या सचिवांना दाखवावी. या फाईलमधील मुद्दा प्रधान सचिवांनी वाचावा. वाचल्यानंतर महालेखाकार यांचे म्हणणे बरोबर आहे हे लक्षात येते असे समितीने विभागास अवगत केले. कॉरिजेंडम काढावा असे महालेखाकार यांनी प्रस्तावित केले होते पण त्यांनी काढलेला नाही ही माहिती समितीच्या अहवालात समाविष्ट करण्यात येईल असे समितीने विभागास सांगितले.

महालेखाकार कार्यालयाची नस्ती वाचल्यानंतर विभागीय सचिवांनी असे विदित केले की, दिनांक २४.१२.२००७ च्या प्राधिरणाच्या १२० व्या बैठकीमध्ये ५९०० चौ.मीटरचा प्लॉट रुपये १,५३,०५४ देण्याचा निर्णय ऑलरेडी झाला होता. नंतर त्यांनी म्हटले आहे की, कमर्शिअलचा रेट असा असा आलेला आहे. तो पाच लाख रुपये ठेवायचा की, एम.सी.ने सांगितल्याप्रमाणे रुपये १.५३ लाख ठेवायचा असा हा विषय आहे. It is not like that there is any decision. At least from these documents it is not clear to me.

रुपये १.५३ लाख किंमतीने प्लॉट द्यावा असे म्हटलेले आहे. They had proposed. प्रपोज्ड म्हणजे त्यांनी त्यांना कॉरिजेंडम काढण्यास सांगितले आहे. असे समितीने नमूद केले असता ही फाईल प्लीज स्पीक यावर संपलेली आहे यावर पुढे निर्णय झालेला असेल असे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

विभागीय सचिवांनी महालेखाकारांचा मुद्दा वाचावा महालेखाकार यांनी नमूद केले आहे की, दिनांक २१ डिसेंबर २००७ रोजी झालेल्या १२० व्या सभेत ठरविलेली राखीव किंमत सुद्धा चुकीची होती असे समितीने विदित केले असता विभागाचा मुद्दा असा आहे की, आपण चुकीची किंमत हे कोणत्या बेसिसवर म्हणणार आहात अशी विचारणा विभागीय सचिवांनी केली.

या केसमध्ये कोणत्याही प्रकारची स्पर्धा दिसत नसल्याचे समितीने अवगत केले तसेच या केसमध्ये रिलॅक्सेशन दिलेले आहे बेसिक रेटचा निर्णय देखील प्रोसेसमध्ये होता, परंतु, आपण धावपळीमध्ये निर्णय घेतला असे महालेखाकार कार्यालयाचे म्हणणे आहे असे समितीने अवगत केले असता या केसमध्ये कोणतीही स्पर्धा नाही हे खरे असल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले तसेच जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनसाठी जो दर देण्यात आला तो बेस रेट धरण्यात आला व त्यानुसार टेंडर काढण्यात आले. टेंडरमध्ये जो रेट आला तो फायनल करण्यात आला. यापूर्वीच्या शैक्षणिक संस्थेला जो दर देण्यात आला होता तो लगतचा दर आपण बेस प्राईस म्हणून धरला आहे. त्यानुसार आपण टेंडर काढले. टेंडरमध्ये मार्केट डिस्कव्हरीमधून जो दर आला तो त्यांना देण्यात आलेला आहे. एकच व्यक्ती आली असे समिती म्हणत आहे तो एक वेगळा विषय आहे हे ओपन टेंडर होते असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनला बाजार भावाने जागा दिली आहे तर मग तालीम रिसर्च फाऊंडेशनला बाजार भाव का आकारण्यात आला नाही अशी विचारणा समितीने केली असता जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनला बोलीने प्लॉट दिला नव्हता त्यांना ऑफरने प्लॉट दिला होता. त्या ऑफरचा जो रेट होता त्या रेटचा आधार घेऊन आपण टेंडर काढले असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

आपण किमान २०० कोटी रुपये वसूल करून घेतले पाहिजेत. शैक्षणिक जमीन घेण्यासाठी आवश्यक असणारी कागदपत्र देखील त्यांच्याकडे नव्हती. हे सर्वात जास्त आक्षेपार्ह आहे त्यांनी कुठलीही कागदपत्र न देता जमीन देणे हे चुकीचे आहे. त्यांच्याकडे कागदपत्र नसताना अलॉटमेंट का देण्यात आले आहे अशी विचारणा समितीने केली तसेच रिलॅक्सेशन केले आहे हे विभागीय सचिवांनी मान्य केलेले आहे त्यामुळे महालेखाकारांचा अहवाल आणि समिती सदस्यांच्या भावना विचारात घेऊन समिती अहवाल तयार करणार असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले.

२.५८ परिच्छेद क्र. ६.४.५ भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडांच्या भूईभाडयाची थकित वसुली :

३१ मार्च २०१२ रोजी भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडांच्या भूईभाडयाची थकित रक्कम रुपये ६७.८५ इतकी होती हयातील दोन प्रकरणे १) वडाळा ट्रक टर्मीनस येथील महासंघ व २) वडाळा ट्रक टर्मीनस येथील मुंबई माल वाहतुक संघ (BGTM) या बाबत समितीने अशी विचारणा केली की,सन २०१३-१४ मध्ये भूखंडाचा भाडेपट्टा संपला होता विभागाने सन २०१६ मध्ये निर्णय घेतला आहे. एखादा भाडेपट्टा संपत असेल तर तो लगतच्या एका वर्षापूर्वी ॲक्टीव्ह व्हावयास पाहिजे होता. भाडेपट्टा संपल्यानंतर २ ते ३ वर्षानंतर निर्णय घेण्यात आला आहे हे विभागाला मान्य आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता वडाळा ट्रक टर्मिनलमध्ये खूप इश्यूज होते यात खूप किचकट विषय आहेत. भाडेपट्टा हा त्याच वेळी व्हावयास पाहिजे होता हे विभागाने आधीच मान्य केले आहे पण तो झालेला नाही. तो नंतर करण्यात आलेला आहे यासंबंधी कोर्टात केसेस सुरू आहेत. काही प्लॉटस आपण त्यांच्याकडून परत घेतले आहेत काही प्लॉटचे आपण रि-डिस्ट्रीब्युशन करीत आहोत. या कारणांमुळे उशीर झालेला आहे हे विभाग मान्य करीत असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस अवगत केले.

भाडेपट्टा संपण्यापूर्वी एक वर्ष आधीच नूतनीकरण झाले पाहिजे अशा प्रकारचे विभागाचे काही तरी जनरल धोरण असले पाहिजे. रुपये ६४.०० लाखा पैकी रुपये ४८.०० लाख वसूल झालेले आहेत उर्वरित रक्कम कधी वसूल होणार आहे अशी विचारणा समितीने केली असता In principle, we have accepted it. आजच्या तारखे पर्यंत फक्त ४.०० लाख रुपये वसूल होणे बाकी असून आता बँक हमीची काही अडचण नसल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

२.५९ परिच्छेद क्र. ६.५ सनियंत्रण आणि नियंत्रण :

परि.क्र. ६.५.२ क्षेत्राचे अनियमित एकीकरण केल्यामुळे सदनिकांच्या आकारात वाढ झाली.

उपरोक्त परिच्छेदासंबंधातील सद्य:स्थिती काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता यामध्ये त्रिपक्षीय करार झाला आहे त्या करारानुसार विशिष्ट प्रकारची काही बांधकामे करावयाची होती. विकासकाने वेळोवेळी वेगवगळ्या स्तरावर परवानगी घेऊन काही प्लॉटचे अमलगमेशन केले त्यांना वेगवेगळ्या परमिशन्स मिळाल्या होत्या. यासंबंधी शासनाकडे तक्रारी प्राप्त झाल्या त्यामुळे शासनाने एमएमआरडीएला तक्रारींची शहानिशा करायला सांगितले. त्यावेळी शासनाने एमएमआरडीएला काही मुद्दे कळविले होते. सुरुवातीला त्यांच्याकडून तीन कोटी रुपये इतक्या रकमेची अनामत वसूल करण्यात आली आहे. त्यासंबंधातील चौकशी करण्यासाठी एमएमआरडीएला कळविण्यात आले. एमएमआरडीएने चौकशी करून विकासकावर साधारणपणे रुपये २३० कोटी इतक्या दंडाची आकारणी करावी असा निष्कर्ष काढला असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

येथे तर १९९३.३२ कोटी रुपये दंडाची आकारणी करावी असे म्हटले असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले असता ते बरोबर नाही म्हणून मी समितीस सांगत होतो पहिल्या पत्रामध्ये एमएमआरडीएने कळविले होते की, दंडाची रक्कम रुपये १९९३.३२ कोटी इतकी आहे. एमएमआरडीएने शासनाच्या पत्रानुसार सुधारित गणना केली. त्यानुसार रुपये २३० ते २४० कोटीच्या दरम्यान आकडा आला सद्य:स्थितीत माझ्याकडे अचूक आकडेवारी नाही पण त्या दरम्यानचा आकडा होता. यावर शासन स्तरावर बराच अभ्यास होऊन ११० कोटी रुपये इतका किंवा

तत्सम दंड आकारण्यात आला. या विरोधात विकासक लवादाकडे गेले. लवादाने ही रक्कम शून्य केली. त्या विरोधात विभाग मा. उच्च न्यायालयामध्ये गेला आहे. मा. उच्च न्यायालयात यासंबंधातील वेगवेगळ्या केसेस सुरू आहेत. लवादाने जरी वेगळा निर्णय दिला असला तरी शासनाची भूमिका अशी आहे की, जो दंड आकारण्यात आलेला आहे तो योग्य आहे आणि तो वसूल झाला पाहिजे. यासंबंधी मा.उच्च न्यायालयाने अशी भूमिका घेतली आहे की, हे सगळे जरी असले तरी मूळ भूमिका ही लहान आकाराची घरे बांधणे ही आहे. त्यामुळे त्यांनी ऑर्डर दिली की, जी शिल्लक जमीन आहे त्यावर विकासकाने लहान आकाराची घरे बांधून द्यावीत त्याप्रमाणे आता बांधकाम सुरू आहे. या बांधकामास मुंबई महानगरपालिकेने परवानगी दिली असल्याचे विभागीय सचिवांनी अवगत केले.

याबद्दल सरकारची भूमिका काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता सरकारने जो दंड आकारला आहे त्यासंबंधी सरकारचे असे मत आहे की, तो दंड योग्य आहे तो दंड वसूल करण्यासाठी सरकार प्रयत्न करेल अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

रुपये ११० कोटी वसूल झाले पाहिजे अशी सरकारची भूमिका आहे. लवादाच्या निर्णयाच्या विरोधात शासन मा.उच्च न्यायालयामध्ये गेले आहे. मा.उच्च न्यायालयाचा जो काही निर्णय होईल तो होईल पण शासनाच्या भूमिका बाजूला सारुन ज्या अधिकाऱ्याने या विषयी दिरंगाई केली आहे, दुर्लक्ष केले आहे त्यांच्यावर आपण कारवाई प्रस्तावित केली आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता यात कुठेही दिरंगाई दिसत नसल्याचे विभागीय सचिवांनी विदित केले

विभागाच्या अधिकाऱ्यानी वेळेवर नियंत्रण ठेवले असते तर अशी मागणी करण्याची वेळ विभागावर आलीच नसती हे सर्व झाल्यावर आपण कोर्टामध्ये गेले आहात असे समितीने विदित केले असता यासंबंधातील विविध परवानगी वेळोवेळी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून मिळालेल्या आहेत. तसेच, शासनाचा पत्रव्यवहार देखील उपलब्ध होता. त्या अनुषंगाने त्यांनी परवानगी घेतल्या आहेत अमलगमेशन केले आहे. एवढे सर्व करून आपण तपासणी केली तेव्हा त्यात त्रुटी सापडल्या त्या त्रुटींच्या आधारे विभागाने दंड आकारलेला असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

एमएमआरडीएला कालबद्ध विवरणाद्वारे आणि नियमित तपासणीद्वारे बांधकामाची स्थिती जाणून घेण्यासाठी आणि करारातील विहित अटीनुसार बांधकाम होत असल्याची खात्री करून घेण्यासाठी बांधकामावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली विकसित करण्याबाबत मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणास सूचना देण्यात येतील, असे नमूद करण्यात आले आहे. सन २०१३ मध्ये महालेखाकार कार्यालयाने अहवाल सादर केला आहे या सूचना विभागाने सन २०१३ मध्ये दिल्या असत्या तर तीन वर्षापूर्वीच शासन सुधारले असते असे समितीने नमूद केले असता बिल्डींग परमिशन संबंधातील सूचना आता दिलेल्या नाहीत या विभागाने मागच्या वर्षीच दिलेल्या आहेत असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

समिती बिल्डींग परमिशनचे म्हणत नसून बांधकामावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली विकसित करण्याबाबतचा विषय येथे मांडण्यात आलेला आहे. सन २०१३ मध्ये ही बाब महालेखाकारांनी निदर्शनास आणून दिल्यानंतर त्यामध्ये नगरविकास विभागाने लक्ष घातले असते तर तीन वर्षानंतर या विषयावर चर्चा करण्याची वेळ आली नसती असे असताना सूचना देण्यात येतील असे विभाग म्हणत असल्याचे समितीने विदित केले असता विभागाकडून नेमकी कोणती कार्यवाही करण्यात येत आहे हे कळावे म्हणून विभागाने तसे नमूद केले असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

प्रकरण VII

महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण

२.६० समितीने दिनांक ४ मे २०१६ रोजी गृहनिर्माण विभागाच्या सचिवांची तसेच इतर विभागीय प्रतिनिधींची परिच्छेद क्र.७.३ " जमिनींचे पुनर्ग्रहण करणे याबाबत " साक्ष घेतली.

परिच्छेद क्र.७.३ " जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे " :

परिच्छेद क्र. ७.३.१

साक्षीच्या वेळी म्हाडाच्या संबंधित अधिकाऱ्यांनी परिच्छेद क्रमांक ७.३.१ बाबत माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता सन १९९८ मध्ये स्विमिंग पुलासाठी भूखंड देण्यात आला होता. त्या ठिकाणी नाट्यगृहाचे रिझर्व्हेशन होते. महानगरपालिकेतून नाट्यगृहाचे आरक्षण बदलण्यासाठी त्यावेळी खूप वेळ लागला. त्यामुळे त्या कालावधीत स्विमिंग पुलाचे काम होऊ शकले नाही. सद्यःस्थितीत आरक्षणाची स्थिती बदललेली असून आता ठराविक कालमर्यादेत स्विमिंग पुलाचे काम पूर्ण करावे आणि संबंधित कार्यकारी अभियंता यांना टाईम बाऊंड योग्य ती कार्यवाही करावी, अशा सूचना दिलेल्या असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला. स्विमिंग पुलाचे आरक्षण नसताना नाटगृहासाठी ते अलाऊड का केले? त्या ठिकाणी नाट्यगृहाचे आरक्षण होते आणि ते झालेच पाहिजेत. नाट्यगृहाचे रिझर्व्हेशन असताना ते बदलून स्विमिंग पुलाचे काम करण्यासाठी देण्यात आले हे नियमाने मान्य आहे काय? अशी विचारणा समितीने केली असता तत्कालिन कमिटीने तशा प्रकारचे अलॉटमेंट दिले होते. पुढे ते स्विमिंग पुलासाठी अलॉट झाले त्यामुळे मुंबई महानगरपालिकेकडे रिझर्व्हेशन चेंजसाठी गेले असल्याची बाब विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस अवगत केली.

नाट्यगृहाचे रिझर्व्हेशन असेल तर नाट्यगृह किंवा जलतरणाचे रिझर्व्हेशन असेल तर जलतरणाची कामे केलीच पाहिजेत. म्हाडाचे जलतरण आणि नाट्यगृह बांधण्याचे काम नाही. हे काम महानगरपलिकेकडे हस्तांतरीत का केले नाही? या दोन्ही संस्था शासनाच्या अखत्यारित काम करीत असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले तसेच हे काम महानगरपालिकेला दिलेले नसून, ते महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाला दिले असल्याचे समितीने अवगत केले तसेच महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाला जलतरण तलावाचे काम देण्यात आले होते. त्यामधील आरक्षणात बदल करण्याचा अधिकार महानगरपलिकेतील समितीला आहे. समितीने आरक्षणामध्ये बदल करण्यासाठी शासनाकडे शिफारस करण्याची आवश्यकता आहे. परंतु, त्यांनी अशा प्रकारची कोणतीही कार्यवाही केलेली नाही. ज्या हेतूसाठी भूखंड दिला होता, त्यामध्ये बदल करण्याचा अधिकार म्हाडाला देखील नसल्याचा खुलासा समितीने केला असता समिती सदस्यांनी जी माहिती दिली आहे, ती वस्तुस्थिती आहे. म्हाडाच्या मुंबई शहरात किंवा उपनगरात १०४ लेआऊट आहेत. त्या सर्व सार्वजनिक हितार्थ रिझर्व्हेशन होते आहे असे विभागीय सचिवांनी विदित केले तसेच मुख्य कार्यकारी अधिकारी म्हणून म्हाडा येथे येऊन आतापर्यंत फक्त एकच वर्ष झालेले असून त्यावेळी दोन ठिकाणचे हॉस्पिटलचे प्लॉट म्हाडाकडे होते त्यानंतर ते महानगरपालिकेकडे हॅण्डओव्हर केले होते. १९९८ मध्ये कमिटीने भूखंड अलॉट केलेला असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस दिली.

सदरहू प्लॉट कोणत्या नियमांतर्गत देण्यात आला? या समितीच्या प्रश्नाला १६ विनियम होता सद्यःस्थितीत माननीय उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयामुळे अलॉटमेंट आणि विनियमनला स्थगिती मिळालेली असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

आजपासून ५ दिवस अगोदर पत्रान्वये महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाला जलतरण तलावाचे काम करण्याबाबत कळविले आहे. त्यामुळे आजची रिझर्व्हेशनची परिस्थिती काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता आता तरण तलावासाठी रिझर्व्हेशन असून, त्याचे काम वेळेत पूर्ण करण्यासाठी आणि त्यासाठी पाठपुरावा करण्याचे काम म्हाडाचे असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

महानगरपलिकने सन २०१४ मध्ये तरण तलावाचे काम करण्यासाठी मंजुरी दिलेली आहे. सदरहू काम मुदतीत पूर्ण करण्यासाठी म्हाडाने कालमर्यादा दिलेली आहे काय तसेच जलतरणाचे काम केव्हापर्यंत पूर्ण केले जाणार त्याबाबतची माहिती दिलेली आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता पत्रामध्ये जलतरण तलावाचे काम लवकरात लवकर पूर्ण करावे असे म्हटलेले आहे. दोन वर्षाची वेळ देऊन जलतरणाचे काम पूर्ण करणे अपेक्षित असल्याचा खुलासाही विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

जलतरणाचे नियोजन कशा पद्धतीने केले जाणार त्याबाबत म्हाडाने महाराष्ट्र कल्याण मंडळाकडून माहिती मागविलेली आहे. सन २०१४ मध्ये महानगरपालिकेने जलतरण तलावाचे काम करण्यासाठी आराखडा मंजूर केला होता. सदरहू काम केव्हापर्यंत पूर्ण केले जाणार आहे? जलतरणाचे काम कोणत्या अटी व शर्तीवर देण्यात आलेले आहे याबाबत माहिती देताना विभागीय प्रतिनिधींनी असे अवगत केले की,यांच्याकडून शेड्युल घेण्यात येईल. दोन वर्षाचा रिजनेबल कालावधी हा जलतरण तलावासाठी असणार आहे.

सद्य:स्थितीत दोन वर्षे झालेली आहेत. सद्य:स्थितीत जलतरण तलावाचे काम केले आहे किंवा कसे याबाबतची माहिती समितीने विचारली असता सद्य:स्थितीत जलतरण तलावाचे बांधकाम सुरू केलेले नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

महालेखापाल यांनी त्यांच्याकडून कामासाठी कालमर्यादा किती असणार, अटी व शर्ती काय, अशा प्रकारे अभिप्राय मागविला होता. परंतु, विभागाने त्यासंदर्भातील लेखी उत्तर दिलेले नाही असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता जलतरणाचे काम केव्हापर्यंत पूर्ण केले जाणार त्याबाबतची माहिती दिलेली नाही. परंतु, आता जलतरणाचे काम पूर्ण करण्यासाठी दोन वर्षाचा कालावधी दिला जाणार आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

ड्राफ्ट डीपीमध्ये वेगळे रिझर्व्हेशन करण्याबाबत हालचाली सुरू असून, त्याची अद्ययावत माहिती समितीकडे नाही. नवीन ड्राफ्ट डीपीमध्ये रिझर्व्हेशन चेंज झाल्यानंतर महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाच्या अख्यत्यारित सदर भूखंड राहणार की नाही असा पहिला प्रश्न निर्माण होणार आहे. ज्यावेळी प्लॉट दिला होता, त्यावेळी नाट्यगृहाचे रिझर्व्हेशन होते. जलतरण तलावासाठी रिझर्व्हेशन मंजुर झाल्यानंतर महानगरपालिकेकडे आराखडा सादर केला होता. सदर आराखड्यास मंजुरी मिळाली होती. परंतु, दोन वर्षानंतर देखील जलतरणाचे काम सुरू झालेले नाही. सद्य:स्थितीत ड्राफ्ट डीपी अंतिम टप्प्यावर आहे. सद्य:स्थितीत ड्राफ्ट डीपीमध्ये काय प्रपोज केलेले आहे, त्याबाबतची माहिती म्हाडाने घेण्याची आवश्यकता आहे. सद्य:स्थितीत ड्राफ्ट डीपीमध्ये जलतरण तलावाचे काम प्रपोज केले असेल तर कोणताही प्रश्न निर्माण होणार नाही. जर त्यामध्ये वेगळे रिझर्व्हेशन असेल तर महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाच्या अख्यत्यारित सदर भूखंड राहणार की नाही असा प्रश्न निर्माण होणार असल्याचे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता मुंबई महानगरपलिकेने ८ ते १० दिवसांपूर्वी ड्राफ्ट डीपीसाठी एक समिती नेमली आहे समितीमधील समिती प्रमुखांनी प्रेस कॉन्फरन्स घेऊन ड्राफ्ट डीपीचे पब्लिकेशन करीत आहोत अशी माहिती दिली होती. मागील आठवड्यात देखील प्रेस कॉन्फरन्स घेण्यात आली होती आणि त्याबाबतची माहिती दोन ते चार दिवसात घेतली जाणार आहे. In case the said reservation is continued for swimming pool then we have no objection. समिती प्रमुखांनी दिलेल्या निर्देशानुसार त्यांच्याकडून कालमर्यादा घ्यावी लागणार आहे. In case it is change for some other public purpose then we will have to take back our decision. असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

म्हाडाने ड्राफ्ट डीपीमध्ये सदर प्लॉट फक्त जलतरण तलावासाठी दिलेला असून, त्याचे आरक्षण जलतरण तलावासाठी ठेवण्यात यावे, अशी हरकत घेणार आहात काय अशी विचारणा समितीने केली असता ड्राफ्ट डीपीमध्ये परवा बदल झाला आहे किंवा कसे त्याबाबतची माहिती घेतली जाणार असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

म्हाडाकडे असलेल्या प्रॉपर्टीजचे ड्राफ्ट डीपीमध्ये आणि अंतिम ड्राफ्ट डीपीमध्ये रिझर्व्हेशन काय आहे त्याबाबतची माहिती विभागीय प्रतिनिधीनी घेतली पाहिजे. संबंधित अधिका-यांनी कनिष्ठ अधिका-यांकडून त्यासंदर्भातील माहिती ताबडतोब घेण्याची गरज असल्याचे समितीने विभागीय प्रतिनिधींना सांगितले.

समिती सदस्यांचा मुद्दा बरोबर असून म्हाडातील प्रत्येक रिझर्व्हेशनबाबत We are on the toes, तसेच म्हाडाच्या मुंबई शहरात किंवा उपनगरात १०४ लेआऊट असून, त्यातील एफएसआय आणि तत्सम रिलेटेड इश्युसाठी " झा " कमिटीने दोन वेळा वेळ देऊन बैठकीसाठी आमंत्रित केले होते. कन्नमवारनगर येथील स्विमिंग पुलाच्या संदर्भातील मुद्दा आहे. त्यासंदर्भात योग्य ती माहिती घेऊन ती समितीला दोन दिवसात दिली जाईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस आश्वासित केले. तथापि, माहिती अप्राप्त आहे. तसेच म्हाडाला नको असणारे रिझर्व्हेशन हे पहिल्या स्टेजला दाखविण्यात आले होते, त्या सर्वांवर आब्जेक्शन घेतलेले आहे. समितीने म्हाडा ही एक शासनाचीच ॲथोरिटी असल्यामुळे सहानुभूतीचाच दृष्टीकोन घेतलेला आहे असा खुलासाही विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

सन १९९८ मध्ये नाट्यगृहासाठी भूखंड देण्यात आला होता. त्यानंतर सदर भूखंड जलतरण तलावासाठी देण्यात आला. आरक्षण आता बदलले आहे. म्हाडाने जलतरण किंवा नाट्यगृहासाठी भाडेपट्टा घेतला होता काय? म्हाडाचे दोन्ही दर वेगवेगळे आहेत म्हाडाने कोणते दर लावले होते तसेच म्हाडाने त्यांच्यासमवेत ॲग्रिमेंट केलेले आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता लिजडीड करावयाचे आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

म्हाडाने लिजडीड केलेले नाही परंतु, ती जागा म्हाडाचीच आहे. म्हाडा ज्या दिवशी लिजडीड करणार आहे, त्या दिवशीचे दर घेण्याची गरज आहे. सन १९९८ मधील दर घेता येणार नाही. म्हाडाने सन २०१४ मधील दर घेण्याची आवश्यकता आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता मधल्या काळात रिझर्व्हेशन चेंजमुळे उशिर झालेला होता. सन २०१४ पासूनचे दर घेतले जाणार आहे. महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळ ही संपूर्ण व्यापारी तत्वावर सुरू नसते अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधीनी समितीस दिली.

नगरपालिका ही खाजगी संस्था नाही मग अशा वेळी वेगळे धोरण कसे राबविता येणार असा समितीचा प्रश्न असल्याचे समितीने अवगत केले असता संस्थानी ६ लाख ८ हजार ३८४ रुपये प्रिमियमपोटी अदा केलेला आहे. त्यानंतर लिज देखील भरलेला आहे. म्हणजे हा पार्ट कम्प्लायन्स झालेला आहे लिजडीड एक्झीक्युट झालेला नाही ही वस्तुस्थिती असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस सांगितले.

वाशिम नगरपालिकेला बगिचासाठी जागा मिळाली होती. आता त्या जागेवर नाट्यगृह उभारण्यासाठी परवानगी मागितल्यानंतर ३८ लाख रुपये भरण्याबाबत शासनाने सांगितले आणि त्यानुसार तेवढी रक्कम भरलेली आहे आरक्षण ज्या दिवशी बदलले त्या दिवशीच्या दरानुसार पैसे भरण्याबाबत सांगितले होते. हे प्रकरण जिल्हाधिकारी, महसूल विभागाकडे गेल्यानंतर महसूल सचिवांनी सुनावणी घेऊन ऑर्डर दिली होती अशी बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली.

सद्यःस्थितीत म्हाडा ही स्वायत्त संस्था आहे. संबंधित अधिकाऱ्यांनी लवकरात लवकर लिजडीड करावे अशी समितीची सूचना आहे असे समितीने नमूद केले असता विभागीय प्रतिनिधींनी याबाबत सकारात्मक असल्याचे समितीस सांगितले.

२.६१ परिच्छेद क्रमांक ७.३.२

उपरोक्त परिच्छेदाबाबत समितीने विभागास अशी विचारणा केली की, जागा परत मिळालेली असून सन २००९ मध्ये २ कोटी ९३ लाख रुपये भरले आहेत. परंतु, विभागाने दिलेल्या माहितीमध्ये ही रक्कम दिसून येत नाही. विभागाने पैसे परत केले आहेत काय याबाबत माहिती देताना विभागीय प्रतिनिधींनी असे विदित केले की,त्यांनी प्रिमियमपोटी जी रक्कम भरली होती, ती त्यांना सन २०१३ मध्ये परत केलेली आहे.

२.६२ परिच्छेद क्रमांक ७.३.३

सदरहू परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले की अगोदरच्या परिच्छेदाच्या अनुषंगाने मी माहिती दिलेली असून १६ विनिमखाली आहे. त्यासंदर्भात सब कमिटी असून यासंदर्भात माननीय उच्च न्यायालयाने निर्णय दिलेला आहे.

सदरहू परिच्छेदामध्ये अनेक बाबी विसंगत असल्याचे दिसून येत असून, त्यासंदर्भात अधिकाऱ्यांनी समितीला योग्य ती माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता सन १९९३ मध्ये सदर प्लॉट मुंबई गुजराती समाज ट्रस्टला हेल्थ परपजसाठी देण्यात आला होता. मुंबई गुजराती समाज ट्रस्टने फेब्रुवारी, १९९३ मध्ये प्रिमियम पूर्णपणे भरलेला होता. त्यांना अधिकार नसताना ती प्रॉपर्टी सत्रा प्रॉपर्टी प्रायव्हेट लिमिटेड यांना सबलिज केलेली आहे. त्यानंतर म्हाडाकडे सबलिज करण्यासाठी एनओसीची मागणी केली होती. म्हाडाने एनओसी दिलेली नाही त्यामुळे म्हाडाने १६ अंतर्गत सदर प्लॉट विनिमय केलेला होता. शासनाने तो प्लॉट मंजूर केलेला होता. त्यानंतर शासनाने विधि व न्याय विभागाचा अभिप्राय घेऊन म्हाडाला सबलिज करता येणार नाही, असे कळविले होते. त्यामुळे म्हाडाने त्यांना एनओसी दिली नव्हती. सद्यःस्थितीत बांधकाम पूर्ण झालेले असून जागेवर इमारत बांधून तयार आहे तथापि ती प्रॉपर्टी कोणत्याही प्रकारच्या वापरात नाही अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस दिली.

मे.सत्रा प्रॉपर्टीजकडून पैसे घेतले आहेत त्यांच्या पैशातून इमारत बांधलेली आहे. आज त्या इमारतीचा कोणताही वापर केला जात नसून त्यांनी पैसे कधी भरलेले आहेत अशी विचारणा समितीने केली असता मुंबई गुजराती समाज ट्रस्टने माहे फेब्रुवारी, १९९३ मध्ये प्रिमियम पूर्णपणे भरलेला होता. त्यांना अधिकार नसताना ती प्रॉपर्टी १७ प्रॉपर्टी प्रायव्हेट लिमिटेड यांना सबलिज केलेली आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

विभागाने या ठिकाणी असे नमूद केलेले आहे की, " वापरामध्ये बदल करण्यास परवानगी देण्याबाबत तरतूद नाही, तसेच तशी परवानगी देण्याबाबत म्हाडास अधिकार नाही असे कळविण्यात आले आहे " तसेच मुंबई गृहनिर्माण मंडळाने असे कळविले आहे की, म्हाडा ठराव क्रमांक २००० नुसार जरी मुंबई मंडळाने संबंधित ट्रस्टला रक्कम अदा करण्याबाबत कळविले असले तरी सदर रक्कम संबंधित ट्रस्टने अद्यापपर्यंत भरलेली नाही सद्यःस्थितीत म्हाडाची भूमिका काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता सबलिज करता येणार नाही, असा निर्णय शासन आणि म्हाडाने घेतलेला आहे असेट क्रिएट झालेला असून यासंदर्भात फेरविचार करावा लागणार असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

म्हाडाने त्या काळात मुंबई महानगरपालिकेला प्लॅन दिला होता, त्यावेळी एनओसी दिली होती. ज्या अटीमध्ये इमारती प्रपोज केली होती, त्यामध्ये गाळे आणि आरोग्य केंद्राचे बांधकाम दाखविण्यात आले होते हे सर्व बांधकाम २५ टक्क्यांच्या आतमधील असल्याची बाब समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिली असता व्यापारी तत्वावर २५ टक्क्यांच्या आतील वापर आहे. परंतु, त्याला २५ टक्के देखील व्यापारी तत्वावर वापरता येणार नाही, असे शासनाने म्हाडाला कळविले असल्यामुळे एनओसी दिली नव्हती. त्यावेळी वसुलीसाठी नोटीस देण्यात आली होती. माहे फेब्रुवारी, २०१५ मध्ये कळविण्यात आले होते. त्यावेळी एनओसी देण्यात आली नव्हती. सबलिजचा वापर केलेला होता. म्हाडाची २५ टक्के प्रॉपर्टी सबलिज करता येतील अशा प्रकारचे एक रिझॉल्युएशन आहे. परंतु, म्हाडाचे रिझॉल्युएशन अयोग्य आहे, असे शासनाने म्हाडाला कळविले होते. त्यामुळे एनओसी दिली नव्हती सबलिजचा वापर केलेला असल्यामुळे रिकव्हरी करण्यासाठी नोटीस दिलेली आहे अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधीनी समितीस दिली.

नोटीस चुकीची आहे काय या समितीच्या प्रश्नाला त्यांनी ऑलरेडी ते व्हायलेशन केलेले आहे. व्हायलेशनपोटी प्रिमियम आणि लिज रेंट वसुल करण्यासाठी पत्रान्वये कळविण्यात आले होते. पत्रामध्ये असे नमूद केले होते की, शासनाकडून मान्यता मिळाली तर ते नियमानुकूल करू परंतु, शासनाने मान्यता दिलेली नाही त्यामुळे पुढे ते नियमित झालेले नाही असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

नियमित झाले नसेल तर पैसे घेणे अयोग्य आहे. पूर्वी नोटीस दिलेली आहे शासनाचा निर्णय नंतर झालेला आहे. आता कोणता निर्णय घेतला जाणार असा समितीचा प्रश्न आहे जेणेकरुन म्हाडाला भाडे मिळण्यास सुरुवात होणार आहे. असेट तयार झालेली आहे, असे उत्तर आताच विभागाने दिलेले आहे. आपण संबंधितांबरोबर लिज ॲग्रिमेंट केली होती. त्यांच्याकडून ते सर्व रद्द करून घेण्याची आवश्यकता आहे. त्यानंतर म्हाडाने डायरेक्ट डील करण्याची आवश्यकता आहे असे मत समितीने व्यक्त केले असता सबलिज करता येणार नाही, असा निर्णय शासन आणि म्हाडाने घेतलेला असून असेट क्रिएट झालेला आहे अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधीनी दिली.

सबलिज देता येणार नाही आता असेट क्रिएट झालेली आहे. आता कोणत्याही परिस्थितीत असेट डिमॉलिश करता येणे शक्य नाही. दुसऱ्यांना सबलिज देण्याचा अधिकार नसताना ही तो दिलेला आहे. म्हणून त्यासाठी थोडासा दंड आकारावा आणि भविष्यात असे होऊ नये याकरिता सूचना देण्याची आवश्यकता आहे. सद्य:स्थितीत असेट तयार झालेली असल्यामुळे पुढील ६ महिन्यात वापरात आणली नाही तर म्हाडा त्याचा ताबा घेणार अशा प्रकारची नोटीस देण्याची गरज असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले तसेच अर्जामध्ये त्यांचा उद्देश काय होता अशी विचारणा ही समितीने केली असता प्रथितयश आरोग्य क्षेत्रातील एनजीओच्या ताब्यात देऊन त्यांना सबलीज करून वापरण्याकरिता अलाऊड करण्यात आली होती. सदरहू जागा ९२४ चौ.मी.क्षेत्रफळ इतकी होती असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

सबलीज करून त्यावर बांधकाम करण्याची परवानगी कशी देण्यात आली,त्या जागेवर बांधकाम करण्याची परवानगी सबलीजच्या क्लॉजेसमध्ये होती का? या दोन्ही संस्थांचा यामध्ये हेतू आरोग्य क्षेत्रातील असल्यामुळे एकच होता. सबलीज करीत असताना शासनाच्या काही शिफारशींचे व्हायोलेशन करण्यात आले होते का अशी विचारणा समितीने केली असता त्या प्लॉटवर आतापर्यंत बांधकाम झालेले नसून हा प्लॉट ओशिवरा या भागातील आहे. तसेच सदरहू जागेसंदर्भात हायकोर्टाच्या निर्णयाचे उल्लंघन करून मॅन्ग्रोव्हजचे डिस्ट्रक्शन केल्यानंतर ती जागा रिफिलींग करणे आवश्यक आहे. परंतु असे काही न करता त्या भागामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम व त्याकरिता आवश्यक असणारी प्रक्रिया केली गेलेली नसल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

याबाबतचा आक्षेप असा आहे की, सदरहू जागा एखाद्या कंपनीला किंवा ट्रस्टला देता येत होती असे असतानाही या प्लॉटचे अलॉटमेंट अंडर १६ नुसार कसे करण्यात आले? यामध्ये असा आक्षेप आहे की, हा प्लॉट कंपनीला देता येत नाही ट्रस्टलाच देता येतो, त्याचे यामध्ये काय झालेले आहे अशी विचारणा समितीने केली असता प्रयोजन कोट केलेले आहे नियम ५ मध्ये तशी तरतूद केलेली आहे हे अलॉटमेंट अंडर सिक्स्टीन केलेले असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

२.६३ परिच्छेद क्र.७.५ " भाडेपट्टी अधिमूल्य, भाडे, इत्यादी " :

परिच्छेद क्र. ७.५.१ " विलंबित देयकांवर व्याजाची आकारणी न करणे " :

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात समितीने अशी विचारणा केली की, विलंबित देयकांवरील व्याजाच्या वसुलीबाबतची सद्य:स्थिती तसेच वसुलीची कार्यवाही सुरू करण्यास झालेल्या विलंबाबाबत माहिती देण्यात यावी. या मुद्दया संदर्भातील आजची साक्ष ही व्याजाच्या ५१ लाख रुपयांकरिता घेण्यात येत आहे. ही समितीची साक्ष लागल्यानंतर दिनांक २१ एप्रिल,२०१६ रोजी विभागाने या व्याजाची मागणी केलेली आहे. याबाबत विभाग साक्ष लागल्यानंतर जागे झालेले दिसून येत आहे. ही व्याजाची मागणी सन २००७ मध्ये योग्य वेळी केली गेली असती तर आज व्याजापोटी २ कोटी रुपये जमा झाले असते. या व्याज वसुलीकरिता विलंब झालेला आहे. या विलंबाची कारणे सांगण्यात यावी. तसेच या विलंबास कोण जबाबदार आहे यामुळे म्हाडाचे नुकसान झालेले असल्याचे समितीने विभागास अवगत केले असता सदरहू व्याज वसुलीकरिता किंवा अन्य कोणत्याही शासकीय कार्यवाहीला विलंब झाल्यास आपण संबंधित अधिकारी यांना जबाबदार धरतो. सदरहू ५१ लाख रुपयांची वसुली झालेली आहे विलंब झाला ही वस्तुस्थिती आहे. सबसिक्वेंटली सर्व रक्कम वसूल केलेली आहे लीजडीडला उशिर झालेला आहे. म्हाडाच्या अहवालानुसार म्हाडाने त्यांच्या दिनांक २१ एप्रिल,२०१६ च्या पत्रान्वये ५८,१८,४४७ इतकी रक्कम ३० दिवसात भरण्यास मे.लिजंड रिक्रिएशन क्लब यांना कळविले आहे. तसे न केल्यास सदर क्लब विरुद्ध कार्यवाही सुरू करण्यात येईल, असे कळविले असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस दिली.

दिनांक २१ एप्रिल,२०१६ रोजी व्याज वसुलीचे पत्र गेल्यानंतर व्याज वसुली पूर्ण कशी झाली? सन २००७ मध्ये शेवटचा निधी आला. सन २००७ ते २०१६ पर्यंतचे ०९ वर्षापर्यंतच्या व्याजाच्या वसुलीचे काय झाले? सन २००७ मध्ये ५१ लाख रुपयांचे व्याज २ कोटी रुपये झाले असते. याकरिता जबाबदार कोण आहे? यासंदर्भातील जबाबदारी कोणावर निश्चित करून कारवाई केलेली आहे का? यामुळे शासनाचे व म्हाडाचे नुकसान झालेले असल्याचे समितीने विदित केले असता सदरहू व्याजाची मागणी दिनांक ०४ एप्रिल,२०१६ रोजी करण्यात आली होती असा खुलासा

विभागीय प्रतिनिधींनी केला असता समितीने अशी विचारणा केली की, व्याजाची रक्कम जरी वसूल होणार असली तरी देखील विलंबास जबाबदार व्यक्ती व त्याच्यावर करण्यात आलेल्या कारवाईसंदर्भात समितीला अवगत करावे. म्हाडाने या संस्थेकडून साधारणतः कोणत्या व्याजदराने वसुली केलेली आहे या समितीच्या प्रश्नाला रिझर्व्ह बँकेच्या निर्देशाप्रमाणे नॉर्मली प्राईम लेण्डिंग ॲक्टप्रमाणे या अंतर्गत व्याजाचा लावून त्याप्रमाणे वसुली करण्यात आलेली असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

म्हाडाने जर एखाद्या वित्तीय संस्थेकडून पैसे कर्जाऊ घेतले तर म्हाडाला लावण्यात आलेला व्याजदर जास्त असतो. परंतु म्हाडाने वसुली करीत असताना रिझर्व्ह बँकेने ठरवून दिलेल्या व्याजदरानुसार वसुली का करावयाची? यामध्ये तर म्हाडाचे नुकसान होत आहे. या व्याजाच्या दराच्या फरकामुळे व्याजदरामध्ये डिफ्रेन्सिएशन करण्यात आलेले आहे. अशा प्रकारे अनेक केसेस हाताळल्या गेल्या असतील त्यावेळी अशी जर अन्य कोणती प्रकरणे लक्षात आली नव्हती का, म्हाडामध्ये स्वतःची अशी कोणती ऑडिट सिस्टम नाही का अशी पृच्छा समितीने केली असता म्हाडामध्ये इंटरनल ऑडिट विंग आहे यामध्ये शॉर्ट लेव्हीची प्रकरणे तपासली जातात. यामध्ये झालेल्या प्रकरणासंबंधी जबाबदारी निश्चित करून त्याप्रमाणे कारवाई केली जाईल असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

महालेखाकारांनी जे आक्षेप व्यक्त केलेले आहेत, ते इंटरनल ऑडिटमध्ये लक्षात आले नाही का कार्यवाहीच्या प्रकरणातील विलंब, व्याज वसुलीस विलंब अशा प्रकारच्या अनेक केसेस संदर्भातील मुद्दे इंटरनल ऑडिटच्या वेळी लक्षात आले नाही का अशी विचारणा समितीने केली तसेच कोणतीही संस्था व्यक्तीने नाही तर नियम व कायद्याने चालणे बंधनकारक असते. संस्था ही नियमाने व कायद्याने चालली तरच त्याचे उद्दिष्ट साध्य होते. इंटरनल ऑडिटमध्ये रिमार्क आल्यानंतरही कार्यवाही केली नाही, यामुळे संबंधित अधिकारी अधिक दोषी ठरेल असे मत समितीने व्यक्त केले.

२.६४ परिच्छेद क्र. ७.५ भाडेपट्टी अधिमूल्य, भाडे, इत्यादी

परिच्छेद ७.५.२ " भाडेपट्टी अधिमूल्याची कमी आकारणी " :

आकाशगंगा सहकारी गृहनिर्माण संस्था व शिवाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांच्याकडून कमी आकारण्यात आलेल्या भाडेपट्टी अधिमूल्याची वसुली करण्याबाबत म्हाडाकडून करण्यात येत असलेली कार्यवाही तसेच वसुलीबाबतची सद्यःस्थिती समितीस अवगत करावी. यामध्ये रुपये ३९ आणि रुपये ३० लाख रुपयांची दोन्ही रकमांची मागणी केलेली आहे. यामध्ये ४०,२६,००० रुपयांची मागणी केलेली आहे. या प्रक्रियेस १०-११ वर्षे उशिर झालेला आहे. त्यावेळी असलेला एएसआरचा दर आणि आताचा एएसआर दर यामध्ये फरक आहे. यामध्ये एएसआरप्रमाणे दर घेण्याकरिता दिनांक २० एप्रिल रोजी मागणी पाठविण्यात आलेली आहे. या अक्षम्य अपराधाची जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी याबाबत पंधरा दिवसात समितीला माहिती अवगत करावी. अशा प्रकारची कुठे मागणी केलेली आहे, याकरिता झालेल्या विलंबास जबाबदार असलेल्यांची माहिती घ्यावी. या सर्व टेस्ट केसेस आहेत या व्याजाच्या वसुलीला झालेल्या विलंबाची जबाबदारी कोण घेणार आहे संबंधित अधिकारी यांच्यावर विलंबाची जबाबदारी योग्य पद्धतीने नियमानुसार निश्चित करण्यात येणार आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता हे तीन शॉर्ट पेमेंट्स वेगवेगळे आहेत. मुंबई गृहनिर्माण मंडळाच्या अहवालानुसार म्हाडाने त्याच्या दिनांक २० एप्रिल २०१६ च्या पत्रान्वये रुपये ४०,२६,६८२ इतकी रक्कम ३० दिवसात भरण्यास आकाशगंगा सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना कळविले आहे. तसेच शिवाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना रुपये ३०,००,००० इतकी रक्कम ३० दिवसात भरण्यास कळविले आहे. आहे तसे न केल्यास सदर संस्थांविरुद्ध कार्यवाही सुरू करण्यात येईल, असे कळविलेले आहे अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी दिली.

साक्षीच्या अनुषंगाने विभागाने या नोटिसेस पाठविलेल्या आहेत. हा अहवाल सादर करण्यास दोन वर्षांचा कालावधी लागलेला आहे. सन २०१३ मध्ये या संबंधीचा अहवाल आलेला असून सन २०१६ मध्ये समिती चर्चा करीत आहे असे मत समितीने व्यक्त कले असता सिमिलर लाईन्सवरील केसेस आहेत तीनही केसचा एकच मुद्दा आहे. अशा प्रकारच्या आणखी केसेस एकत्र करून मागील केसमध्ये आणि या केसमध्ये तत्कालीन अधिका-यांवर जबाबदारी निश्चित करण्यात येईल त्या त्या संस्थांकडून पूर्ण रक्कमच वसूल केली जाईल अशी माहिती विभागीय प्रतिनिधीनी दिली.

याकरिता विलंब झाला हे एक कारण आहे, परंतु याकरिता आपले कार्यालय जबाबदार आहे, कारण आपण याकरिता मागणी केलेली नाही असे मत समितीने व्यक्त केले.

२.६५ परिच्छेद क्रमांक ७.५.३ " भाडेपट्टी वसूल न करणे " :

सदरहू परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना विभागीय प्रतिनिधींनी असे विदित केले की, यामध्ये आक्षेप असा आहे की, ज्या केसेसमध्ये लिजचा कालावधी संपतो, अशा केसेसचा आढावा घेऊन लिज पेमेंट वसूल करण्याच्या बाबतीत म्हाडामध्ये सिस्टीम नाही. हे काम मॅन्युअली चालू आहे. पुढच्या काही महिन्यामध्ये त्याला डिझीटलाईज करू तसेच एखाद्या वर्षामध्ये पूर्ण सिस्टीम सेट करून रेकॉर्ड डिझीटाईज करून कॉम्प्युटराईज बेसवर वसुली सुरू करू.

समितीला याचे आश्चर्य वाटते की, चार संस्थेचे तेच विषय आहेत या सर्व हरकती माहे एप्रिल महिन्यामध्येच साक्षीसाठी आल्या का? यापूर्वी एकदाही पत्र व्यवहार केला नाही का? तीन वर्षापासून परिच्छेद विभागाकडे आलेला असून महालेखाकारांच्या आक्षेपाचा पूर्ण अहवाल आलेला आहे. विभागाने कोणतीही कारवाई दोन अडीच वर्षामध्ये केली नाही साक्ष लागली तरी कारवाई केली नाही. म्हणून चार चार संस्थांचा विषय समिती समोर आला. अशा अनेक संस्था असतील ज्यांची भाडेपट्टयाची थकबाकी असेल, याबद्दल म्हाडाच्या जागेची पूर्ण माहिती असली पाहिजे. कुठे कुठे एकूण भाडेपट्टे थकीत आहेत. त्यावर म्हाडाची कार्यवाही करण्याची योजना काय आहे? एका बाजूला व्याजाने रक्कम घेतो दुसऱ्या बाजूला या प्रकारची थकबाकी पेंडींग ठेवतो. याबाबत काही कालमर्यादा असली पाहिजे. समितीला फक्त चार लोकांची माहिती दिली. माहे एप्रिलमध्ये विभागाने नोटीस पाठविली जेव्हा अहवाल आला त्यानंतर विभागाने तीन वर्षात काहीच केले नाही ही आश्चर्याची गोष्ट आहे. यापूर्वी कधी विभागाने नोटीस पाठविल्या आहेत का, दिनांक २० एप्रिल २०१६ च्या पूर्वी कधी नोटीस पाठविल्यात का? हे समितीस सांगावे असे समितीने विभागास विदित केले असता विभागाकडे लेटेस्ट मेमो आला, त्यामध्ये काही ठिकाणच्या नोटीसी पाठवायच्या राहिल्या असतील असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

हा विषय केवळ एका वर्षापासून प्रलंबित नाही. याबाबतचा अहवाल आल्यानंतर सुद्धा या अडीच वर्षामध्ये त्यांना नोटीस पाठविली आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता आता माहे एप्रिल, २०१६ मध्ये नोटीस पाठविली असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

म्हाडाचे ऑडीट डिपार्टमेंट आहे त्यांच्या ऑडीट डिपार्टमेंटकडून या सर्व वसुलीच्या संदर्भातील स्थिती अवगत आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता म्हाडाचे इंटर्नल ऑडीट विंग आहे. महालेखाकारांनी ज्या केसेस घेतलेल्या असतील त्याच केसेस ऑडीट विंग घेईल असे काही नसते. त्या कधी वेगळया केसेस देखील तपासतात असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

सदर माहिती म्हाडाच्या ऑडीट विभागाला मिळाली होती का या समितीच्या प्रश्नाला या चार स्पेसिफिक केसेसची माहिती घेऊन समितीस सांगण्यात येईल परंतु त्यांनी याच केस रिपीट केल्या होत्या की नाही याची माहिती घेऊन सांगावे लागेल. त्यांचे ऑडीट मेमो घेऊन तपासून याच्याशी सुसंगत आहेत का ते पहावे लागेल. याबाबत दरवेळेला विभागाचा आढावा असतो, त्यातूनही काही गोष्टी राहतात, डिले झालेला आहे, रक्कम पूर्वीच्या केसमध्ये पूर्ण वसूल होते याच्यातही वसूल होईल. एका गोष्टीशी विभाग सहमत आहे की, प्रशासनाच्या पार्टवर हा डिले आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

याच्या व्यतिरिक्त अशा किती केसेस आहेत त्याची तपासणीझालेली आहे का म्हाडाचे ऑडीट डिपार्टमेंट स्वतंत्र आहे. या चार केसेसचे ऑडीट कदाचित नसेलही परंतू एकंदरितरित्या अशी थकबाकी किती आहे? अशी विचारणा समितीने केली असता ते कन्सर्न करून काढावे लागेल. अशा प्रयोजनार्थ मुंबईमध्ये बऱ्याच लिजेस् आहेत एकत्र काढायला थोडासा अवधी द्यावा लागेल, असे मत विभागीय प्रतिनिधींनी व्यक्त केले. यावर समितीने एकूण थकबाकी किती आहे याची माहिती एक महिन्याच्या आत काढावी असे विभागास अवगत केले.

एकूण थकबाकीची रक्कम प्रचंड मोठी असणार आहे. या चार प्रकरणांमध्ये देखील ती दिसत आहे. चार कोटी रुपयांची थकबाकी ही दोन संस्थांची आहे. ही थकबाकी हजारो कोटींवर असावी त्याची संबंधितांना कल्पना नाही हे कसे असू शकेल अशी विचारणा समितीने केली तसेच याकरिता सिस्टीम डेव्हलप केलेली दिसत नसल्याचेही समितीने विभागास सांगितले असता आपली सिस्टीम मॅन्युअली आहे यामध्ये आम्ही आता नविन सिस्टीम करीत आहोत. त्यामध्ये एखाद्या प्लॉटची लिज संपली तर नविन सिस्टीममध्ये ते फ्रिंलक होईल. तसेच लिज रिन्युअल करणे इत्यादी बाबतचा मास्टर प्लॅनसाठी एक सॉफ्टवेअर डेव्हलप करीत असून हे काम कदाचित एका महिन्यात होणार नाही. याबाबतचे स्वॉफ्टवेअर डेव्हलप करायला तीन ते चार महिने लागतील असे विभागीय प्रतिनिधींनी विदित केले

माहिती एका महिन्याच्या आत देण्यात यावी असे समितीने नमूद कले असता साधारण रिकव्हरी किती पेडींग आहे, या अनुषंगिक बाबीची माहिती जरुर देण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी अवगत केले. तसेच सहा महिन्यात स्वॉफ्टवेअर डेव्हलप होईल. सर्वसाधारण अशा केसेस किती आहेत, म्हाडाची थकबाकी किती गुंतलेली आहे याची माहिती एक ते दोन महिन्यात समितीस देऊ असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस आश्वासित केले तथापि माहिती अप्राप्त आहे.

अकाऊंट डिपार्टमेंट वेगळे आहे. ऑडीट डिपार्टमेंट वेगळे आहे एक ते दोन महिन्यांची आवश्यकता नसून आपल्याकडे न येणाऱ्या थकबाकीच्या माहितीला इतक्या महिन्यांचा कालावधी लागणार आहे ही तर दुर्देवाची परिस्थिती आहे. माहिती मिळण्यास दोन महिने लागणार असतील तर जबाबदारी निश्चित कशी करणार अशी पृच्छा समितीने केली. आणि एका महिन्याच्या आत समितीला माहिती सादर करावी. जबाबदारी निश्चित करून संबंधितावर कारवाई करून समितीला कळवावे असे समितीने विभागास निदेश दिले असता विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस माहिती देण्याचे आश्वासित केले.

समितीने ज्या शासकीय जमिनी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे सोपविण्यात आल्या त्या जमिनींबाबतची माहिती जाणून घेण्याकरिता नगरविकास विभागाचे प्रतिनिधी तसेच आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांची साक्ष घेतली.

प्रकरण VIII

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

समितीने दिनांक ४ मे २०१६ रोजी नगरविकास विभागाने सचिव व इतर विभागीय प्रतिनिधीची साक्ष घेतली.

२.६६ परिच्छेद क्रमांक ८.२ " जमीन वाटप करण्याची पद्धती " :

एमएमसी अधिनियमाच्या कलम ९१ ब मधील तरतुदीप्रमाणे चालू भाडेपट्टी विलेख संपुष्टात आल्यावर,जमीन शासनाच्या ताब्यात दिली पाहिजे. एमएमसी अधिनियमाच्या सुधारित कलम ९१ ब मधील तरतुदीप्रमाणे, ऑक्टोबर,१९९८ पासून अशी ताब्यात आलेली जमीन पुन्हा नव्याने पुढील ३० वर्षांसाठी भाडेपट्टीने देता येते. एखाद्या संस्थेला महानगरपालिका जमीन देत असेल तर ती नियमाने देत असेल हे समितीला मान्य आहे, परंतु केस टू केस परिपत्रक व नियमांमध्ये बदल करण्यात येतो व तो नंतर पुन्हा फिरविण्यात येतो आतापर्यंत महानगरपालिकेने जमीन वाटपासंबंधी परिपत्रकांमध्ये केलेल्या बदलासंबंधीची नोंद ठेवलेली आहे का तसेच, त्याची माहिती नगरपालिकेच्या जनप्रतिनिधींना विहित मुदतीत पुरविलेली आहे का? महानगरपालिकेच्या कार्यालयामध्ये एखाद्या कामासंबंधी जर एखादा आदेश काढला तर तोच आदेश दुस-या कामाकरिता सोयीप्रमाणे इनॲक्टिव्ह करण्यात येतो. एखादे काम होण्याकरिता उजव्या कपाटातून परिपत्रक काढले जाते. एखादे काम न होण्याकरिता डाव्या कपाटातून परिपत्रक काढण्यात येते. महानगरपालिकेच्या जनप्रतिनिधींना पालिकेमार्फत निघणा-या सर्व परिपत्रकांची माहिती ज्याप्रमाणे विधानसभा व विधानपरिषद सदस्यांना कायद्यांची प्रत,जी.आर.व इतर परिपत्रकांची प्रत पंधरा दिवसांच्या आत दिली जाते त्याप्रमाणे वेळोवेळी पुरविण्यात आली पाहिजे असे मत साक्षीच्या वेळी समितीने व्यक्त केले असता महानगरपालिकेच्या वेबसाईटवर पालिकेच्या माध्यमातून प्रसृत करण्यात आलेली परिपत्रके व निर्णय तारीखनिहाय प्रसिद्ध केलेली असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

महानगरपालिकेच्या माध्यमातून बरेच इंटर कॉन्ट्रॅडिक्टरी परिपत्रके व निर्णय घेण्यात आलेले आहेत. या इंटर कॉन्ट्रॅक्टॅडिक्टरी परिपत्रकांमुळे एका प्रकारच्या कामांचा दुस-या प्रकारच्या कामांवर परिणाम झालेला आहे. समितीने एकदा पालिकेच्या या इस्टेट डिपार्टमेंटला भेट देणे आवश्यक असल्याचे मत समिती सदस्यांनी व्यक्त केले तसेच पालिकेच्या इस्टेट डिपार्टमेंटमधील एवढे महत्त्वाचे डॉक्यूमेंट्स कुठेतरी इतर ठिकाणी योग्य पद्धतीने व सुरक्षितपणे प्रिझर्व्ह करणे आवश्यक आहे असेही अवगत केले.

पालिकेच्या सी वॉर्डमध्ये रेकॉर्ड रुम मध्ये या संदर्भातील आवश्यक कागदपत्रे प्रिझर्व्ह करण्यात आलेले आहे. या संदर्भातील स्कॅनिंगचे काम चालू आहे ते लवकरात लवकर पूर्ण होईल असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

सन २००३ मध्ये महानगरपालिकेच्या ५८,००,००० कोटी रुपयांच्या ठेवी बँकेत होत्या. त्या ठेवी १,००,००,०० लाख रुपयांच्या होईपर्यंत महानगरपालिका या प्रॉपर्टीजच्या कागदपत्रांच्या स्कॅनिंग करण्याचे काम चालू ठेवणार आहे का हे काम कधी करणार व किती कालावधीमध्ये हे संपविण्याचे उद्दिष्ट ठेवले आहे अशी पृच्छा समितीने केली तसेच मुंबई महानगरपालिकेचे आयुक्त व्यस्त आहेत, त्यामुळे नगरविकास विकास विभागाच्या प्रधान सचिवांनी सांगावे. अतिरिक्त महानगरपालिका आयुक्तांच्या मर्यादा आहेत कारण त्यांच्याकडे ॲडीशनल चार्ज आहे ते परिपूर्ण नाहीत कारण त्यांना माहिती घ्यावी लागते. जर आज अतिरिक्त आयुक्त मालमत्ता हे उपस्थित असते तर समितीला अडचण नव्हती. समितीने त्यांना पूर्णपणे विचारले असते. आज बैठकीला उपस्थित असलेल्या अतिरिक्त आयुक्तांकडे मालमत्ता विभागाचा चार्ज आहे. पण असे चालत राहिले तर समितीला साक्षीच्या वेळी उत्तर मिळणार नाही.

स्कॅनिंगची प्रक्रिया सुरू झालेली आहे उपलब्ध रेकॉर्डचे स्कॅनिंग येत्या ६ महिन्यात पूर्ण होईल असे विभागाने नियोजन केले असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

ज्या मालमत्तेची लीज संपलेली आहे, त्याचे मोजमाप विभागाकडे नाही, त्यांच्याकडून आपण मालमत्ता कर घेतो का? लीजची मुदत संपल्यानंतर अतिक्रमण आहे असे समजले जाते. ज्या प्रॉपर्टीला परवानगी नाही, त्यामध्ये बांधकाम केलेले असेल, त्यावर टॅक्स लावला असेल तर त्यावर तुम्ही हे अतिक्रमण किंवा बेकायदेशीर बांधकाम आहे असे लिहिले आहे का? ज्याचे अजूनपर्यत लीज ॲग्रीमेंट झालेले नाही तो वेगळा मुद्दा आहे, त्यांना अतिक्रमण म्हणूया.ज्या लीजच्या रिन्यूअलची प्रोसेस सुरू आहे त्याला अतिक्रमण म्हणता येणार नाही असे मत समितीने व्यक्त केले. यामध्ये दोन प्रकार आहेत. रिन्यूअल करण्याची अट असेल तर ठिक आहे. ज्याचे ९९ वर्षाचा लीजचा कालावधी संपला असेल, त्यांना ९९ वर्षानंतर रिन्युअलची अट नाही त्यांनी ती जमीन परत दिली पाहिजे. आज त्या मालमत्तेची किंमत काय आहे? आता ते अतिक्रमण होत आहे, बेकायदेशीर बांधकाम होत आहे. लीज रिन्यूअल झाले नाही तर ते बांधकाम बेकायदेशीर होत आहे. त्यावर महानगरपालिकेने काही पाहिले आहे का, मुंबई महानगरपालिकेमध्ये अतिरिक्त आयुक्त किती आहेत अशी विचारणाही समितीने केली असता मुंबई महानगरपालिकेमध्ये अतिरिक्त मुख्य सचिव दर्जाचे आयुक्त आहेत सचिव दर्जाचे ४ अतिरिक्त आयुक्त आहेत. हे भारतीय प्रशासन सेवेच्या सचिव दर्जाचे अधिकारी असतात यापैकी आपण तुर्त १ अधिकारी इंडियन रेव्हेन्यू सर्व्हिसेसचे दिलेले आहेत अशी माहिती विभागीय सचिवांनी दिली.

इंडियन रेव्हेन्यू सर्व्हिसेसचे अधिकारी कायमचे महानगरपालिकेचे नाहीत, त्यांची बदली होऊ शकते. आय.ए.एस. आय.आर.एस. सचिव तेथे का पाठवितो तेथील मालमत्तेवर नियंत्रण ठेवण्यासाठी त्यांना पाठविले आहेत. तरीही ते काहीही बघत नाही. मुंबई महानगरपालिकेचे आयुक्त समिती समोर येथे साक्षीकरिता येत नाही. आयुक्त येथे साक्षीकरिता कधीच येणार नाहीत. जे अधिकारी साक्षीकरिता येतात ते माहिती देत नाहीत ही गंभीर बाब आहे. मुंबई महानगरपालिका राज्यापासून वेगळी झाली आहे का? मुंबई महानगरपालिकेचे आयुक्त मोठे सनदी अधिकारी आहेत. ते अतिरिक्त मुख्य सचिव दर्जाचे आहेत. त्यांच्यामागे मोठा पसारा व बोजवारा असतो. जशी समितीने एस.आर.ए. मध्ये जाऊन मिटींग केली होती, तशी आपल्या समितीने एकदा महानगरपालिकेमध्ये जाऊन बैठक घ्यावी याकरिता आयुक्तांची वेळ घ्यावी. आयुक्तांच्या वेळेप्रमाणे मुंबई महानगरपालिकेमध्ये एक बैठक घेऊ. मुंबई महानगरपालिकेशी संबंधित विषय तेथेच चर्चेला येतील असे मत समितीने व्यक्त केले तसेच लोकलेखा समितीसमोर बैठकीला मुख्य सचिवांनासुद्धा येण्याची विनंती समिती करू शकते. तसेच अतिरिक्त मुख्य सचिव, इतर सचिव व अधिकाऱ्यांनीसुद्धा या समितीसमोर माहिती घेऊन साक्षीकरिता आले पाहिजे. प्रत्येक गोष्टीला सचिवांकडून अपेक्षा व्यक्त करणे योग्य नाही. पण आज उपस्थित असलेले अतिरिक्त आयुक्त यांच्याकडून आपणास पुरेशी व योग्य माहिती मिळत नाही कारण त्यांच्याकडे अतिरिक्त कार्यभार आहे. समितीला समाधानकारक उत्तर मिळत नाही कारण त्यांनाही पूर्ण माहिती नाही. नगरविकास विकास विभागाच्या प्रधान सचिवांनीही याबाबत कडक कारवाई केली पाहिजे होती. नगरविकास विभागाच्या प्रधान सचिवांनी उत्तर द्यावे प्रधान सचिवांनी उत्तर दिले तर आम्हाला आयुक्तांची गरज नाही किंवा इतर अधिकाऱ्यांची गरज नाही असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणले असता समितीने विचारलेले प्रश्न साधारणपणे दोन प्रकारचे असतात. महालेखाकारांनी काढलेले आक्षेप व त्यावरील शासनाची भूमिका यावर प्रश्न विचारले तर सचिवांनी माहिती घेऊनच आपल्यासमोर येणे अपेक्षीत आहे. पण समितीला आनुषंगिक माहिती लागते. ही आनुषंगिक माहिती सक्षमपणे महानगरपालिकेचे आयुक्तच देऊ शकतात असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

जेव्हा अशी अतिरिक्त माहिती पाहिजे की ती महालेखाकारांच्या आक्षेप व परिच्छेदाच्या व्यतिरिक्त आहे. चर्चेच्या माध्यमातून समिती सदस्य येथे जेव्हा प्रश्न उपस्थित करीत असतात. ती माहिती शासनाकडे अपडेट नसते. अशी माहिती आयुक्तांनी दिली पाहिजे आज आयुक्त आले नाही तर अतिरिक्त आयुक्त आले आहेत. त्यांच्याकडे सुद्धा त्या पदाचा अतिरिक्त चार्ज आहे. मालमत्ता विभागाचे अतिरिक्त आयुक्त आले असते तरी समितीला चालले असते. ते आल्यावरसुद्धा ८-१५ दिवस वेळ मागवून घेतील असे करून काय उपयोग आहे असे समितीने खेदाने सांगितले. तसेच प्रधान सचिवांनी सांगितलेल्या बाबींशी समिती सहमत आहे. समिती आनुषंगिक माहिती विचारते व ती माहिती शासनाकडे नसते. सचिवांनी सांगितले तर आनुषंगिक माहिती न विचारता पॅरामधीलच माहिती समितीने विचारली तरी त्याचे उत्तर प्रधान सचिव देऊ शकणार नाहीत. परिच्छेदामध्ये लिहिले आहे की, पूर्वीच्या विश्वस्त मंडळाने भाडेपट्टयावर दिलेल्या जमिनी महानगरपालिकेच्या ताब्यात आहेत. अशा किती जमिनी व मालमत्ता महानगरपालिकेच्या ताब्यात आहेत. या प्रश्नाचे असे उत्तर दिले आहे की, मुंबई महानगरपालिकेमार्फत नोंद घेण्यात येत आहे. कोणत्या प्रकारची नोंद घेण्यात येत आहे?अशी विचारणा समितीने केली तथापि विभागाकडून काही खुलासा आला नाही.

२.६७ परिच्छेद क्र. ८.२.१ " जमिनींचे पुनर्ग्रहण न करणे " :—

सन १९३३ पूर्वी महानगरपालिकेमध्ये इस्टेट डिपार्टमेंट म्हणून एक विभाग होता. १९३३ नंतर या विभागाचे रुपांतर सुधारणा कमिटीमध्ये करण्यात आले. त्यानंतर व त्यापूर्वी महानगरपालिकेच्या ताब्यात अनेक प्रॉपर्टीज आलेल्या आहेत. अशा प्रकारे महानगरपालिकेच्या ताब्यात एकूण किती प्रॉपर्टीज आहेत व या प्रॉपर्टीजपैकी कन्स्ट्रक्टेड प्रॉपर्टीजची संख्या किती आहे? लीजवर दिलेल्या किती प्रॉपर्टीजचे लीज ॲग्रीमेंट झालेले आहे तसेच किती प्रॉपर्टीजचे लीज ॲग्रीमेंट संपलेले असतानाही त्या प्रॉपर्टीज अजून त्यांच्याच ताब्यात आहेत अशी विचारणा समितीने केली असता सदरहू माहिती संकलित करून पुढील बैठकीच्या वेळी म्हणजे एका आठवडाभराच्या कालावधीमध्ये समितीसमोर सादर करण्यात येईल असे अतिरिक्त आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस अवगत केले.

लीजवर दिलेल्या परंतु लीज ॲग्रीमेंट न केलेल्या हजारो प्रॉपर्टीज मुंबई महानगरपालिकेच्या ताब्यात आहेत. काही प्रॉपर्टीजचे लीज ॲग्रीमेंट संपल्यानंतर ते रिन्युअल केलेले नाही. त्यांना त्या संदर्भातील नोटिसेस दिलेल्या आहेत का? ३० वर्षांपासून हजारो प्रॉपर्टीज संस्थांच्या ताब्यात आहेत, त्यांच्या लीज ॲग्रीमेंट झालेल्या नाहीत याबाबत समितीने विचारणा केली असता ही वस्तुस्थिती असून आजमितीला काही प्रॉपर्टीज अशा आहेत की, ज्यांचे लीज ॲग्रीमेंट झालेले नसल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस दिली.

चेंज ऑफ यूज, रिन्युअलकरिता विलंब, लीज ॲग्रीमेंटकरिता विलंब या सर्व बाबी आतापर्यंत आपण ऐकलेल्या आहेत. परंतु लीज ॲग्रीमेंट न केलेल्या प्रापॅर्टीज म्हणजे शासनाच्या प्रॉपर्टीजवर अतिक्रमण केल्यासारखीच बाब आहे. काही केसेसमध्ये चेंज ऑफ युज करण्यात आलेले आहे. या बाबत महानगरपालिकेच्या वतीने कोणती कारवाई करण्यात आलेली आहे अशी विचारणा समितीने केली असता समितीने दिलेल्या निर्देशाप्रमाणे दिनांक १२ मे २०१६ रोजीच्या साक्षीच्या वेळी महानगरपालिकेच्या माध्यमातून या संदर्भातील सविस्तर माहिती व इतर अनुषंगिक माहिती संकलित करून देण्याचे निर्देश विभागाच्या माध्यमातून देण्यात येत असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

१९३३ नंतर इस्टेट डिपार्टमेंटचे रुपांतर सुधारणा समितीमध्ये करण्यात आले होते. या समितीच्या कामकाजाअंतर्गत अशा प्रकारच्या महानगरपालिकेच्या ताब्यात असलेल्या प्रॉपर्टीजसंदर्भातील निर्णय घेतले जात होते. नियमानुसार एखाद्या संस्थेला जमीन लीजवर देण्यात आली तर त्याचे ॲग्रीमेंट करणे आवश्यक आहे. त्याचा चेंज ऑफ यूज झाला तर त्याप्रमाणे फार्मेलिटीज करणे आवश्यक आहे. एखाद्या प्रॉपर्टीजचे लीज ॲग्रीमेंट संपल्यानंतर ते रिन्यू करणे आवश्यक आहे. या संदर्भातील सर्व कागदपत्रे एका समितीच्या कक्षामध्ये ठेवण्यात आलेली आहेत. या कक्षाला आग लागली तर या संदर्भातील पुरावे व कागदपत्रे नष्ट होऊ शकतात. मंत्रालयाच्या इमारतीला लागलेली आग अद्यापहि नडत आहे. एकाच ठिकाणी महत्त्वाच्या प्रॉपर्टीजचे सर्व पेपर्स प्रिझर्व्ह व इतरत्र कुठेही त्याचा रेकॉर्ड न ठेवता ठेवणे जोखमीचे आहे. या सर्व कागदपत्रांचे स्कॅनिंग सन २००३ मध्ये खर्चिक होईल म्हणून केले गेले नव्हते. २००३ ते २०१६ या कालावधीमध्ये या संदर्भातील प्रॉपर्टीजच्या कागदपत्रांच्या स्कॅनिंगच्या कामाचे काय झालेले आहे? समितीने एजीला २०१६ पर्यंतच्या महानगरपालिकेच्या ताब्यात असलेल्या प्रॉपर्टीजच्या लीज ॲग्रीमेंटचा अभ्यास करून अहवाल सादर करावा, याबाबत विभागीय सचिवांचे काय म्हणणे आहे अशी विचारणा समितीने केली असता दिनांक १२ मे २०१६ पर्यंत या संदर्भातील सर्व प्रकारची माहिती संकलित करून समितीसमोर सादर करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले. तथापि, माहिती अप्राप्त आहे.

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात वस्तुस्थिती समितीस अवगत करावी असे समितीने विभागास सांगितले असता सहा लीज प्रॉपर्टीबाबतचा हा मुद्दा आहे. पहिला मुद्दा बन्सीवाला मिल्स प्रा.लि. आहे. ४१८०.६४ चौ.मीटरचा प्लॉट आहे. हे लीज टयेन्युअर परपेच्युअल आहे. शेडयुल डब्ल्यूची प्रॉपर्टी आहे. हा प्लॉट त्यांना डाळ मील व फ्लोअर मीलकरिता देण्यात आलेला आहे. डीसीआर १९९१ नुसार कमर्शियल सी-१ बिल्डिंगप्रमाणे आपण त्यांना परवानगी दिलेली आहे. चेंज ऑफ युझर परमीशनही डी.पी. डिपार्टमेंटने त्यांना दिलेली आहे. त्यांच्याकडून पेनॅल्टी वसूल करावयाची होती. त्याप्रमाणे वन टाईम प्रिमियमचे अडीच लाख रुपये, त्यापैकी १८ टक्के व्याज असे ३० लाख व १ लाख रुपये एनओसी न घेण्याचे विभागाने आकारले आहेत. ही प्रॉपर्टी रिडेव्हलपमेंट ऑफ लिजहोल्ड प्लॉटवर आहेत. ती विद्यमान परिस्थितीनुसार विकसित केलेली आहे. त्यांच्याकडून प्रिमियम वसूल करण्यात आलेला आहे.

दुसरी प्रॉपर्टी रघुवंशी मिल्स लि. बाबत आहे. यामध्ये प्लॉट एरिया ६५१३४ चौ.मी. आहे. ही परपेच्युअल लीज आहे ही शेडयुल डब्ल्यू प्रॉपर्टी आहे. रेसीडेन्शीयल, ऑफीस आणि गोडावून याकरिता हे दिलेले आहे. यामध्ये ६५१ चौ.मी. हे म्युनिसिपल लीज आहे. बाकीची प्रॉपर्टी फ्री-होल्ड आहे.

तिसरी प्रॉपर्टी फिनिक्स मिल्स प्रा.लि. ची आहे. इनिशिअली समितीचे असे म्हणणे आहे की, सदरील प्रॉपर्टी फिनिक्स मॉलला का व कशी दिली आहे. ब्रीच ऑफ कंडीशन झालेली असल्याने ही प्रॉपर्टी तुम्ही परत का घेतली नाही? डी.सी.रुल्समध्ये सेक्शन ५८ आहे. याप्रमाणे रिडेव्हलपमेंट सँक्शन झालेले आहे. फिनिक्स मिलचा प्लॉट १६८४२.९४ चौ.मी. आहे. हे परपेच्युअल लिज आहे. ही सुद्धा शेडयुल डब्ल्यू प्रॉपर्टी आहे यांना फॅक्टरी परपजसाठी लिज दिली होती. त्यामुळे डीसीआर ५८ प्रमाणे रिडेव्हलपमेंट प्लॅन सँक्शन झालेला आहे. आता एक बिल्डींग ग्राऊंड फ्लोअर अधिक ९ फ्लोअर, अधिक टॉप फ्लोअर, अप्पर फ्लोअर, किचन व पार्कींग अशा प्रकारे एक्झीस्टींग आहे. अमेंडेड डीसीआर ५८ प्रमाणे त्यावेळेचा टोटल बिल्डअपॉन एरिया, टोटल परमिशिबल एफ.एस.आय. हा १.३३ पेक्षा जास्त असेल तर त्यांना अतिरिक्त काही मिळणार नाही. त्यापेक्षा काही शिल्लक एफएसआय असेल १:३ म्हाडा, १:३ महानगरपालिकेला मिळतात. यामध्ये सर्व एफएसआय वापरला गेला आहे. त्याप्रमाणे डीसीआर ५८ प्रमाणे हे प्रकरण मंजूर करण्यात आलेले आहे. येथे आता कमर्शियल कॉम्प्लेक्स उभे आहे.

चौथी प्रॉप्रर्टी मोरारजी गोकुलदास स्पिनींग अँड विव्हींग कं. लि. ची आहे. यामध्ये ४१६९.७६ चौ.मी. चा प्लॉट परपेच्युअल लीज आहे. ही शेडयुल डब्ल्यू प्रॉपर्टी आहे. युजरला फॅक्टरीची परवानगी आपण दिली होती. याची रिडेव्हलपमेंट स्किम जुन्या सेक्शन ५८ प्रमाणे झाली आहे. यामध्ये ४ मील होत्या. एक मोरारजी गोकुलदास स्पिनींग अँड विव्हींग मील परळ शिवडी येथील होती. दुसरी मील मोरारजी गोकुलदास लोअर परेल येथील आहे. तिसरी मोरारजी मील कांदिवलीमध्ये आहे. चौथी मोरारजी मील गोरेगाव येथे आहे. यामध्ये आपणास १:३ प्रमाणे शेअर मिळालेला आहे. याप्रमाणे म्हाडाला ६२५१ स्क्वे.मी. मोरारजी मील कांदिवली ३७७४ स्क्वे.मी. गोरेगावमध्ये प्लॉट मिळाला आहे. मुंबई महानगरपालिकेला मोरारजी मील शिवडी येथील ५७०९.९० रिक्रीएशनल स्पेसप्रमाणे मिळाली आहे. विकासकाला ८६१९६.१६ एवढी जमीन डेव्हलपमेंटसाठी मिळाली आहे.यानंतरची प्रॉपर्टी लक्ष्मी वुलन इस्टेटची आहे. ही लीज थोडी वेगळी आहे. शेडयूल डब्ल्यू प्रॉपर्टी आहे. पण ही परपेच्युअल लीज नाही ही ३० वर्षाची लीज आहे. यांना फॅक्टरी मीलसाठी देण्यात आलेली होती ही मालमत्ता विकसित नाही. याचा लीज पिरेड ३ मार्च २०१२ ला संपलेला झालेला आहे. ब्रिच नोटीस १३ ऑगस्ट २०१३ ला देण्यात आली आहे. यांना फायनल नोटीस देऊन रि-इंट्री करून रिपजेस महानगरपालिके च्या ताब्यात करावयाचे आहे अशी सविस्तर माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीस दिली.

रि-इंट्री म्हणजे काय या समितीच्या प्रश्नाला विभागीय प्रतिनिधींनी असा खुलासा केला की रि- इंट्री म्हणजे आपण त्यांना जी प्रॉपर्टी दिलेली आहे, आता त्यांना नोटीस देऊन महानगरपालिका एंट्री घेणार आहे. त्यांचा लीज पिरेड ३ मार्च २०१२ रोजी संपला आहे. महानगरपालिकेने त्यांना दिनांक १३ ऑगस्ट २०१३ ला ब्रिच नोटीस दिलेली आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

हाजी बिलाल पत्रावालाची १३३७०.५१ स्क्वे.मी. ची प्रॉपर्टी परपेच्युअल लिजवर आहे. लक्ष्मी मिल्स व्यतिरिक्त सर्व प्रॉपर्टी परपेच्युअल लिजवर आहेत. ही देखील शेडयुल डब्ल्यू प्रॉपर्टी आहे. यांना सिल्क आर्ट, कॉटन मिलकरिता ही प्रॉपर्टी दिली होती. युजर प्लॉट ए व प्लॉट बी यामध्ये ऑफीस बिल्डींग व पेट्रोल पंप चालू आहे. याकरिता इंप्रूव्हमेंट कमिटीतर्फे दिनांक २५.४.१९५५ ला मान्यता मिळाली होती. प्लॉट सी, प्लॉट डी, प्लॉट ई मध्ये पत्रावाला इंडस्ट्रीयल इस्टेट, नाटेकर फॅक्टरी व सर्व्हीस इंडस्ट्रीयल युज हा लीज कंडीशनप्रमाणे आहे. या प्रॉपर्टीमध्ये कोणत्याही प्रकारचे ब्रिच झालेले नाही.

लक्ष्मी वुलनच्या केसमध्ये माहे ऑगस्ट २०१३ मध्ये नोटीस दिलेली आहे म्हणजे जवळपास ३३ महिने झालेले आहेत. पण विभागाने त्यांना नोटीस दिल्यानंतर या कालावधीमध्ये काहीच कारवाई केलेली नाही. नोटीस दिल्यानंतर त्यांचे रिप्लाय आलेले आहेत का, छाननी झालेली आहे का? पण महानगरपालिकने निर्णय घेतला आहे की, त्यांना फायनल नोटीस देऊन रि-इंट्री करावयाची आहे. तीन वर्षानंतर फायनल नोटीस देत आहात. मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम १०५ ब अनुसार अटीचे उल्लंघन केलेल्या प्रकरणात भाडेपट्टेदारास निष्कासीत करण्यास यावे, असे क्लिअरकट १.५ बी मध्ये लिहिलेले आहे. अधिनियमात व कायद्यामध्ये अटीचे उल्लंघन नियमित करण्यासाठी तरतूद नाही. तथापि त्याकरिता नियम वेगळे केले आहेत. आता नियम पुस्तिका तयार केलेली आहे. नियम पुस्तिकेत अशा प्रकारचे अटींचे उल्लंघन नियमित करण्याची तरतूद आहे. करायची नसेल तर कायदा वाचायचा म्हणजे ते बिलकुल करता येत नाही. करायचे असेल तर नियम पुस्तिका काढायची. प्रधान सचिव किंवा अतिरिक्त आयुक्त यांनी समितीला मार्गदर्शन करावे की, नियम मोठा आहे की कायदा मोठा आहे? जर कायद्याचा मुळ गाभा असे म्हणतो की, अटी व शर्तींचा भंग केला असेल तर त्याला नियमित करता येत नाही. हा कायदा असेल तर नियमावलीमध्ये नियम अंतर्भूत करून हे विभागाला करता येईल काय? नियमावलीमध्ये अशा प्रकारे अटींचे उल्लंघन करणाऱ्यांना अटीची तरतूद आहे. नियम मोठा आहे की, कायदा मोठा आहे अशी विचारणा समितीने केली तसेच नियमाचे कायद्याशी कांन्ट्रॅडीक्शन असू नये कायद्याला धरुनच नियम असतात कायद्याच्या अनुषंगाने नियमावली बनते असे मत समितीने व्यक्त केले असता हे क्लिअर आहे की, लेजीसलेटीव्ह इंटेंड हे कायद्यामध्ये होते. नियम व कायदे हे एकमेकांना पुरक नसतील तर कायद्यानुसार कारवाई करणे अपेक्षीत असते. बहुतेक ठिकाणी कायद्याची अंमलबजावणी कशी करावी किंवा कायद्याची तपशीलवार अंमलबजावणी कशी करावी याकरिता सर्वसाधारणपणे नियम केले जातात. कोणत्या तरी कायद्याच्या अंतर्भूत नियम केले जातात असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

यामध्ये स्पेसिफीक प्रश्न आहे की, तयार केलेले नियम कायद्याच्या अनुषंगाने किंवा कायद्याचा आधार घेऊन केले आहेत काय? कायद्याच्या गाभ्यामध्ये हे नियम आहेत का? नियम व कायदा या प्रकरणी वेगवेगळे दिसत असल्याचे समितीने अवगत केले तसेच महानगरपालिकेने कायद्याचे पालन ..... नियम बनविणे अपेक्षित होते. महानगरपालिकेने मर्जीने नियम बनविले असल्याचे समितीने मत व्यक्त केले असता महानगरपालिकेने नेमके जे सर्व नियम बनविले आहेत त्याची अधिक माहिती घेऊन सांगावे लागेल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

कायद्याला अनुसरुन नियम झालेले नाहीत. कायद्याचा मुळ गाभाच मारला गेला आहे. कायद्याचा मुळ गाभाच असा होता की, कायद्याच्या अटी, शर्तींचा भंग झाला असेल तर त्याला नियमित करण्यासाठी कुठलीही तरतुद नाही. प्रॉपर्टी ताब्यात घेण्याशिवाय पर्याय नाही. नियम पुस्तिकेमध्ये हे कसे घातले गेले. इंट्री करण्याची गरज काय होती? हा विषय अत्यंत महत्वाचा आहे या प्रकरणावर पूर्ण अभ्यास करून निर्णय घेण्याची गरज आहे. समितीला शासनाला शिफारस करावी लागेल ज्या जागा दिलेल्या आहेत त्या कायद्यानुसार नाही म्हणून या जागा परत घेण्यात याव्यात असे मत समितीने व्यक्त केले तसेच सोयीचे नियम करायचे आणि पुढे कायदा दाखवायचा व नियम दाखवायचा.

समितीला महालेखाकारांनी काढलेल्या सहा प्रकरणात असे आढळून आले की, एका डाळीच्या गिरणीसाठी आणि पाच कापड गिरण्यांसाठी जमीन (४१.७१६ चौ.मी.) भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. हे भूखंड मूळतः आद्योगिक, निवासी इत्यादी उपयोगासाठी दिले होते. परंतु, गिरण्या बंद पडल्यामुळे ह्या जमिनीचा वापर दिलेल्या प्रयोजनासाठी होऊ शकत नसल्यामुळे जमीनी परत घ्यावयास हव्या होत्या. सन १९८२ ला संप झाला सन १९८९ पर्यंत १०० टक्के सर्व मिल बंद झाल्या. १९८९ ते २००० मध्ये ५८ चे कलम अस्तित्वात आले तेथपर्यंत महापालिकेने काहीच केले नाही. डी.सी.आर. चे अमेंन्डमेंट झाले त्यामध्ये २० वर्षाचा फरक आहे. २० वर्षा पासून त्या गिरण्या बंद पडून आहेत. त्या २० वर्षाच्या कालावधीतील विद्युत देयके तपासा, महानगरपालिकेने केलेल्या वेगवेगळया विभागाच्या केसेस तपासा, तेथे १०० टक्के कमर्शियल ॲक्टीव्हीज सुरू होत्या. महापालिका तेथे केस करत होती. त्यांचे लायसन्स् इन्सपेक्टर जाऊन केस करत होते. ५००० ते १५००० रुपये फाईन भरत होते अशा प्रकारे तो कारभार सुरू होता म्हणून हा पहिला मुद्दा आहे की, कायदा आणि नियम हेच जोपर्यंत स्पष्ट होणार नाही, तो पर्यंत पुढील निर्णय घेता येणार नाही. या मुद्यावर सुस्पष्टता होणे गरजेचे आहे की कायद्याला अनुसरुन नियम आहेत का? असे समितीने विदित केले असता विभागीय सचिवांनी अशी माहिती दिली की, The Rules which we have made are pursuant to Section १०५B of the MMC Act. रुल्स मध्ये कशा प्रकारे पुढे जाता येईल याबाबत आपण कंडिशन टाकलेली आहे. नंतर डी.सी.रुल्स तयार झाले, त्यामध्ये सेक्शन ५८ आणले त्यामध्ये रिडेव्हलप्मेंट साठी १/३rd, १/३rd,१/३rd अशी पॉलिसी आणली. त्यामुळे माझे असे ओपिनियन आहे की, कायदयामध्ये असे लिहीले नाही की

तुम्ही रेग्युलराईज करू शकत नाही. Section १०५B of the MMC Act reads as under: " **Power to evict person from Corporation premises**.

105B. (1) Where the Commissioner is satisfied :—

(a) that the person authorised to occupy any corporation premises has, whether before or after the commencement of the Bombay Municipal Corporation (Amendment) Act, 1960,—

(i) not paid for a period of more than two months, the rent, taxes, fees or compensation lawfully due from him in respect of such premises; or

(ii) sub-let, the whole or any part of such premises; or

(iii) committed, or is committing, such acts of waste as are likely to diminish materially the value, or impair substantially the, utility, of the premises; or

(iv) otherwise acted in contravention of any of the terms, express or implied under which he is authorised to occupy such premises;

(b) that any person is in unauthorized occupation of any corporation premises;

(c) that any corporation premises in the occupation of any person are required by the corporation in the public interest, the Commissioner may notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, by notice (served by post, or by affixing a copy of it on the outer door or some other conspicuous part of such premises, or in such other manner as may be provided for by regulations), order that person, as well as any other person who may be in occupation of the whole or any part of the premises, shall vacate them within one month of the date of the service of the notice. "

याचा अर्थ असा आहे की, जर ब्रिच ऑफ कंडिशन झाली तर काय करावयाचे ते इलॅबोरेट केले आहे. १९८९ मध्ये अमेंडमेंट झाली आहे. In that case the Commissioner can issue a notice, एक महिन्याचा वेळ दयावयाचा नंतर कमिशनर निर्णय घेऊ शकतात. त्यानंतर पुढे या सेक्शन मध्ये असे आहे की,

" (2) Before an order under sub-section (*1*) is made against any person, the Commissioner shall issue, in the manner hereinafter provided, a notice in writing calling upon all persons concerned to show cause why an order of eviction should not be made,

The notice shall,—

(a) specify the grounds on which the order of eviction is proposed to be made, and

(b) require all persons concerned, that is to say, all persons who are or may be in occupation of, or claim interest in, the corporation premises, to show cause against the proposed order, on or before such date as is specified In the notice,—

याचा अर्थ not just the lessee पण जर lessee ने sublet केले असेल, त्याच्या मध्ये encroachment केले असेल तर every one has to be served with the notice.

त्यानंतर पुढे असे आहे की, " If such person makes an application to the Commissioner for the extension of the period specified in the notice, the Commissioner may grant the same on such terms as to payment and recovery of the amount claimed in the notice, as he deems fit. Any written statement put in by any person and documents produced, in pursuance of the notice, shall be filed with the record of the case and such person shall be entitled to appear before the Commissioner by advocate, attorney or pleader. The notice to be served under this sub-section shall be served in the manner provided for the service of a notice under sub-section (1); and thereupon, the notice shall be deemed to have been duly given to all persons concerned. "

याचा अर्थ असा आहे की जर ब्रिच ऑफ कंडिशन झाले तर this is the procedure for serving an eviction notice and this is the procedure of evicting that person. पण याच्या मध्ये the law is totally silent की तुम्हाला जर रेग्येलराईज करायचे असेल तर कशा प्रकारचे रेग्यलराईजेशन करावे. करावे की नाही करावे आणि करावयाचे असेल तर what will be the way or method. अशा परिस्थितीमध्ये as per my knowledge and as per my humble opinion, if the law is silent on a particular matter, the rules are being created so that the Executive is able to implement that particular law. त्या प्रमाणे रुल्स तयार करण्यात आले आहेत आणि त्यानुसार रेग्युलराईझेशनची पुढील कारवाई झालेली असल्याचे मत ही विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले .तसेच ॲक्ट मधील तरतुद वाचुन दाखविलेली आहे असे समितीस अवगत केले. मुददा फक्त एवढाच आहे की, the Act is silent, जर ब्रिच ऑफ कंडिशन झाली तर तुम्ही रेग्युलराईज करणार की करणार नाही याबाबत ॲक्ट सायलेंट आहे. ॲक्ट सायलेंट असल्यामुळे rules will give the clarification. आणि त्या रुल्स मध्ये ते क्लॅरिफीकेशन दिलेले आहे. रुल्स करण्यात आलेले आहेत आणि त्यानुसार रिडेव्हलपमेंट प्रोसेस झालेली असल्याचे समितीस अवगत केले.

ज्यावेळेस विभागाचा कायदा सायलेन्ट आहे बेनिफिट ऑफ डाऊट महानगरपालिकेच्या बाजूने निर्णय घ्याल की समोरच्या माणसाच्या बाजूने निर्णय घ्याल. ज्यावेळेस अशी परिस्थिती निर्माण होते की, बेनिफिट ऑफ डाऊट कोणाला फायदा द्यावा? त्यावेळी आपण पब्लिकच्या इंट्रेस्ट बघाल की, व्यक्तिगत इंट्रेस्टमध्ये बघाल अशी पृच्छा समितीने केली असता act was silent त्यामुळे रुल्स तयार करण्यात आलेले आहे रुल्स पब्लिश झाले आहेत. रुल्स बनवत असताना the executive will make the rules in favour of the public interest. कॉर्पोरेशनचा इंटरेस्ट किंवा समोरच्या माणसाचा इंटरेस्ट न बघता पब्लीक इंटरेस्ट बघण्यात येतो कारण आपण त्या लोकांना जमिनी या कारणासाठी दिल्या की they are able to develop it and the area is developed and the economy is grown. सर्व जमिनी आपल्याकडे परत घेतल्या तर वेगवेगळया कालावधीमध्ये वेगवेगळया अडचणी निर्माण होऊन डेव्हल्पमेंट होऊ शकत नाही त्याला आपल्याला सामोरे जाता येणार नाही. त्यांना नोटीस दिलेली आहे. नैसर्गिक न्याय त्यांना द्यावाच लागेल. त्यानंतर मेरिटनुसार यथायोग्य ऑर्डर दयावी लागेल. Secondly, this is a perpetual lease. Lease is given in perpetuity. अशा केसेस मध्ये रिझम्प्शन करायचे असेल तर the case has to be water tight. त्यामुळे आपण रुल्स केलेले आहेत व त्यामध्ये कशा प्रकारे रेग्यलराईज करावे याबाबतची तरतुद करण्यात आलेली आहे. ॲक्ट सायलेंट असल्यामुळे त्याचा बेनिफिट will go to that particular developer, in my opinion. असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

अतिरिक्त आयुक्तांनी आता जे कायद्याचे वाचन केले ते बरोबर आहे त्याच्याशी समिती सहमत आहे. जर एन्क्रोचमेंट केले असेल, सबलिज केले असेल किंवा दोन महिन्यांपेक्षा अधिक महिने भाडे थकविले असेल, चेंज ऑफ युजर झाले असे कुठे लिहिले नाही. त्या कायद्यामध्ये पुढे असे लिहिले आहे की, पोट-कलम (१), खंड (अ) चे उप-खंड (एक) किंवा (चार) याअन्वये कोणत्याही जागा सोडून जाण्याबद्दल जिला आदेश देण्यात आला असेल अशी व्यक्ती नोटीस बजावण्यात आल्याच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत किंवा आयुक्त ज्या अधिक मुदतीची परवानगी देईल त्या मुदतीत, यथास्थिति, थकलेल्या भाडयाची किंवा कराची रक्कम आयुक्तास देईल किंवा त्याने उल्लंघन केलेल्या अटी आयुक्ताचे समाधान होईल अशा रितीने पूर्ण करील (थकलेल्या भाडयाच्या संदर्भात) किंवा अन्यथा त्याचे पालन करील तर आयुक्ताने, पोट-कलम (२) अन्वये अशा व्यक्तीस काढून टाकण्याऐवजी (उपनिर्दिष्ट उल्लंघनाबद्दल नुकसानी किंवा मोबदला म्हणून कोणतीही रक्कम देणे असल्यास तिचा समावेश करून) कोणत्याही अटींवर, जर काही असतील तर, पोट-कलम (१) अन्वये दिलेला आपला आदेश रद्द केला पाहिजे आणि त्यानंतर अशी व्यक्ती, अशी नोटीस बजाविण्यात आल्याच्या लगतपूर्वी ज्या अटींवर तिने अशा जागा धारण केल्या असतील त्या अटींवर, ती जागा धारण करण्याचे चालू ठेवील. रेन्टच्या, एन्क्रोचमेंटच्या किंवा सबलिजच्या संदर्भात असतील, महालेखाकाराचा आक्षेप काय आहे? भूखंड मुळचा औद्योगिक व निवासी इत्यादि उपयोगासाठी दिले होते. परंतु गिरण्या बंद पडल्यामुळे जमिनीचा वापर दिलेल्या प्रयोजनासाठी होऊ शकत नसल्यामुळे जमिनीपरत घ्यायला हव्या होत्या. जमिनीचा ताबा, भाडेपट्टा करण्याचे राहिले आणि जमिनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी केल्यामुळे या दोन भाडेपट्टीधारकांस आर्थिक लाभ झाला. म्हणजे टोटल चेंज ऑफ युझर झाला त्याचा समितीने उल्लेख केला आहे. सन १९८९ मध्ये कायदा तयार करण्यात आला. सर्व मिल्स्नी जाहीर केले की, आमची वहिवाट संपलेली आहे. मिल्स् चालू करू शकत नाही असे जाहीर केले. औद्योगिक न्यायनिवाडा काढायचा होता. तो मोठया प्रमाणात काढून झाला होता. म्हणून सन १९८९ मध्ये कायदा बदली केला. सन २००१ मध्ये महानगरपालिकेची विकास नियंत्रण नियमावली ५८ अस्तित्वात आली. म्हणजे १२ वर्षे या जागेचा कमर्शियल युज चालू होता. सन १९८२ मध्ये मिल बंद पडल्या. सन १९८९ मध्ये कायदा बनविण्यात आला. सन २००१ मध्ये ५८ डिसीआर अमेन्ड झाला. त्याच्या आधी ५८ अ,ब, क, जे डिसीआर डेव्हलप केले ते ३३% ते कुठेही द्यायचे ते वेगळे आहे. सन १९८९ ते २००१ पर्यंत एकही काम केले नाही. याबाबत विभागाने तपासणी करावी व महालेखाकारांना विनंती करून सांगावे त्या काळामध्ये चेंज ऑफ युजरच्या महानगरपालिकेने किती केसेस केल्या आणि किती पैसे वसूल केले. It is a breach of Agreement. जर महानगरपालिकेचा व्यवसायासाठी देण्याचा हेतू नव्हता तर महानगरपालिकेने भाडयाच्या, एन्क्रोचमेंटच्या, सबलिजच्या

संदर्भात समजू शकतो. परंतु टोटल प्रवृत्ती वेगळया केल्या त्यावर महानगरपालिका केस करते. महापालिकेच्या कोर्टामध्ये तो दंड भरतो केस बारा वर्षे चालते. तिथपर्यंत ५८ डिसीआर अमेंड झाला नाही. त्या कालावधीपर्यंत नवीन डिसीआर अंतर्भूत करण्यात आला नसल्याचे समितीने विभागास अवगत केले तसेच चेंज ऑफ युज झाले हे विभागाला मान्य आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता मुलभूत प्रश्न तोच आहे ॲक्ट सायलेन्ट आहे असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

ॲक्ट सायलेन्ट नाही हे इंटरप्रिटीशन त्यांचे आहे. ॲक्ट क्लिअर कट म्हणतो आहे की, जेथे सबलिज झाले असेल, जेथे दोन महिन्या पेक्षा अधिक भाडे थकविले असेल, जेथे एन्क्रोचमेंट असेल याबाबतीत आयुक्तांना अधिकार आहे ॲक्ट क्लिअर आहे ॲक्ट सायलेन्ट नाही असे समितीने विभागास अवगत केले.

विभागाचे मत असे आहे की, ॲक्टमध्ये ४ ते ५ स्पेसिफिक कंडीशन दिल्या आहेत त्याशिवाय ॲक्ट सायलेन्ट असल्याची बाब विभागीय प्रतिनिधींनी पुन्हा विदित केली.

चेंज ऑफ युजची बाब ॲक्टमध्ये अंतर्भूत करायला पाहिजे होती ती विभागाने का अंतर्भूत केली नाही? ते स्पेसिफिक टाकले नाही. सबलिज, एन्क्रोचमेंट केले असेल, किंवा भाडे थकविले असेल याबाबची स्पेसिफीक तरतुद ॲक्ट करतो, तर ॲक्ट मध्ये चेंज ऑफ युज ची तरतुद का नाही केली अशी विचारणा समितीने केली असता जेथे ॲक्ट सायलेन्ट आहे त्या ठिकाणी रुल्स आणि रुल्स् कुठे कुठे सायलेन्ट असतात तेथे एक्झीक्युटिव्ह डिस्क्रीशन हा भाग समोर येतो. या केसमध्ये त्याप्रमाणे इम्प्रुव्हमेंट कमिटीमध्ये हा विषय आला होता. इम्प्रुव्हमेंट कमिटीनुसार त्यांनी दिनांक २७.७.२००० मध्ये रेझोल्युशन घेतले होते. महानगरपालिकेने दिनांक २४.११.२००० मध्ये रेझोल्युशन घेतले असा खुलासा विभागीय प्रतिनिधिनी केला. तसेच रेझोल्युशन प्रशासनाने पाठविले असेही समितीस अवगत केले.

तेव्हा निर्णय करून घ्यायचा होता, शिक्कामोर्तब करून घ्यायचे होते किंवा कार्योत्तर मान्यता घ्यायची होती असे मत समितीने व्यक्त केले असता ॲप्रुव्हल प्रमाणे चेंज ऑफ युजर अलाऊ केले आहे. त्यासाठी ग्राऊंड रेन्ट कशा प्रकारचे घ्यायचे आहे. प्रिमियम कशा प्रकारे घ्यायचे आहे त्याचा निर्णय झालेला असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी केला.

याबाबत विधि व न्याय विभागाला प्रथम लिगल पॉईंट विचारुन घ्यायला पाहिजे. ज्या कंडीशनने या सर्व लोकांना जागा दिल्या होत्या. त्याच्या ॲग्रीमेंटच्या कॉपीज घेऊन पूर्ण केस तयार करून दिली पाहिजे. उच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधिश असतील त्यांच्याकडून मत मागवावे असेही समिती सदस्यांनी मत व्यक्त केले.

विधि व न्याय विभागाचे समितीकडे ओपिनियन येऊ द्यावे त्यानंतर समितीतर्फे शासनाला शिफारस करू. या विषयावर त्या अनुषंगाने शिफारशीद्वारे सखोल चौकशी करावी अशी शासनाला समितीतर्फे विनंती करू.विधि व न्याय विभागाचे ओपिनियन घेऊन त्यावर महालेखाकारांचे मत घेऊ नंतर साक्ष घेऊन शिफारस करू असे समितीने विभागास अवगत केले असता सदर विषयाबाबत दोन कायदे लागू पडतात आता मुंबई महापालिका अधिनियमावर उहापोह झाला. जमीन आणि जमिनीचा वापर आणि वापराचा बदल याच्याकरिता एम.आर.टी.पी. कायदा लागू पडतो. मुंबई महानगरपालिका ॲक्ट आणि एम.आर.टी.पी. ॲक्ट हे दोन कायदे व या दोन कायद्यातील अंतर्भूत तरतुदी जो सर्व डिसीआर होतो. तो एम.आर.टी.पी.च्या अंतर्गत होतो असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

महानगर पालिकेने सन १९८९ पासून १२ वर्षे काही केले नसल्याचे समितीने अवगत केले . त्यांना दोन कायदे लागू होतील एम.आर.टी.पी. ॲक्ट लागू होईल आणि महानगरपालिका ॲक्ट सुद्धा लागू होईल. याचा निर्णय ज्या कायद्याच्या आधारावर जमीन दिली असेल त्याच कायद्याच्या आधारावर होईल. त्याला सोयीस्कर बगल देण्यासाठी एम.आर.टी.पी. ॲक्ट वापरता येणार नाही. ज्या कायद्याच्या अनुषंगाने जमीन दिली असेल त्याच कायद्याच्या अनुषंगाने निर्णय झाला पाहिजे असे मत समितीने व्यक्त केले. तसेच सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने आयुक्तांना साक्षीसाठी बोलाविण्याची गरज असल्याचे मत व्यक्त केले. तसेच सदर विषय अतिशय गंभीर असून या परिच्छेदावर आतापर्यंत झालेल्या चर्चेतून काहीच निष्पन्न झालेले नसल्याचे मत समितीने खेदाने व्यक्त केले. सदरहू परिच्छेदाच्यासंदर्भातील कायदेशीर बाबी काय आहेत, त्या सचिवांनी तपासून घेण्याची गरज आहे. समितीला अत्यावश्यक कागदपत्रे देण्यात यावीत त्यानंतर समिती ती कागदपत्रे विधि व न्याय विभागाकडे पाठविणार आहे. त्यानंतर पुढील साक्ष घेण्यात येईल. साक्षीसाठी आयुक्तांनी उपस्थित असणे गरजेचे आहे. अन्यथा सचिवांनी योग्य तो अभ्यास करून साक्षीसाठी यावे असे निदेश समितीने विभागास दिले असता सदर परिच्छेदात मूळ डिसीआर ५८ आणि त्यास वेळोवेळी झालेल्या अमेंडमेंटचा संबंध येत असल्यामुळे नगरविकास विभाग-१ सचिवांना साक्षीसाठी बोलाविण्याची आवश्यकता असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला.

नगरविकास विभाग-१ सचिव साक्षीसाठी आले तरी काहीच हरकत असणार नाही. तसेच जर आयुक्त साक्षीसाठी आले नाही तर सचिवांनी योग्य तो अभ्यास करून समितीला माहिती द्यावी असे समितीने मत व्यक्त केले यावर विभागीय सचिवांनी समितीमध्ये झालेल्या चर्चेच्या अनुषंगाने पुढील योग्य ती कार्यवाही केली जाईल असे समितीस आश्वासित केले.

समितीने परिच्छेद क्र. ८.२.१ संदर्भात अधिक माहिती जाणून घेण्याच्या दृष्टीने दिनांक ७ जून २०१६ रोजी पुन्हा नगरविकास विभागाच्या सचिवांची तसेच विभागीय प्रतिनिधींची साक्ष घेतली.

साक्षीच्या वेळी समितीने मे.लक्ष्मी वुलन मिल्स इस्टेट प्रा.लि. ची सद्य:स्थिती काय आहे व सदर जमीन ताब्यात घेण्यासाठी कोणती कार्यवाही केली असल्याची विचारणा केली असता मे.लक्ष्मी वुलन मिल्स इस्टेट प्रा.लि.चे लिज दिनांक ३/३/२०१२ रोजी संपले होते. त्यानंतर त्यांना नोटीस देण्यात आली ही शेड्यूल-डब्ल्यु प्रॉपर्टी आहे. यासंबंधी शासन धोरण ठरवित असून ते अंतिम टप्प्यावर आहे त्यानंतर यासंबंधी कार्यवाही केली जाईल असा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला. तसेच शेड्युड-डब्ल्यु बाबत कोणते धोरण असावे, नवीन लिज कोणत्या अटीवर कन्टीन्यु कराव्यात याबाबत शासन स्तरावर धोरण तयार केले जात असून ते पूर्ण झाल्यानंतर यासंबंधी कार्यवाही केली जाईल अशी माहिती आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

सदर धोरण होणार असल्याचे लेखी स्पष्टीकरणात नमूद केलेले आहे. या संदर्भात आपल्या विभागाकडून ड्राफ्ट पाठविला आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता महानगरपालिकेने ड्राफ्ट पाठविला असून त्यावर चर्चा सुद्धा झाली आहे. सदर धोरण लवकरात लवकर फायनलाईज होईल असा खुलासा आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

लेखी स्पष्टीकरणात बन्सीवाला मिल्स प्रायव्हेट लिमिटेड, मोरारजी गोकुलदास स्पिनिंग ऍण्ड विव्हिंग कंपनी लिमिटेड, दि फीनिक्स मिल्स लिमिटेड आणि रघुवंशी मिल्स लिमिटेड अशा ४ गिरण्यांच्या जमिनींच्या विकासासाठी नियम क्रमांक ५८ नुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या इमारत प्रस्ताव विभागातर्फे परवानगी देण्यात आली आहे. तसेच त्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या सहायक आयुक्त (मालमत्ता) विभागातर्फे एनओसी देण्यात आली आहे. समितीचा स्पेसिफिक प्रश्न आहे की, त्याच्यापूर्वी चेंज ऑफ युझर होता का? महानगरपालिकेच्या रेकॉर्डनुसार चेंज ऑफ युझरबाबत त्यांच्यावर केसेस केलेल्या आहेत. तसेच त्यांना दंड आकारला आहे. अशा परिस्थितीत चेंज ऑफ युझर झालेला असताना चेंज ऑफ युझरकरिता एनओसी कशी दिली अशी पृच्छा समितीने केली असता चेंज ऑफ युझरच्या ब्रीचेसकरिता दंड आकारणी केली जाते. दंड आकारणीकरिता नोटीस द्यावी लागते आयुक्तांच्या मान्यतेने चेंज ऑफ युझर झाल्यास इमारत प्रस्ताव विभागाला सांगितले जाते की, चेंज ऑफ युझर अलाऊड असल्यामुळे तुम्ही त्यांना पुढील परवानगी द्यावी त्यानंतर एनओसीकरिता मालमत्ता विभागाकडे सदर प्रकरण जाते अशी माहिती आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

महानगरपालिकेने त्यांना विकास करण्याकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. महालेखाकार कार्यालयाच्या अभिप्रायात असे नमूद केले आहे की, मालमत्ता विभागाने या प्रस्तावांना विकास करण्याकरिता ना हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे. यामुळे ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी तेथे चेंज ऑफ युझर होता का अशी विचारणा समितीने केली असता प्रत्येक फाईलमध्ये चेंज ऑफ युझर किती होता याबाबत समितीला नंतर लेखी स्वरुपात माहिती सादर करण्याचे आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस आश्वासित केले. समितीला आश्वासीत केल्याप्रमाणे पुढील माहिती समितीला प्राप्त झाली.

फिनिक्स मिल्स लि., मोरारजी गोकुळदास स्पिनिंग ऍन्ड वेव्हींग मिल्स लि., या गिरण्यांच्या जमिनीच्या विकासासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत देण्यात आलेल्या परवानगी बाबतचा अहवाल :

(१) फिनिक्स मिल्स लि. :

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसुची 'डप्रल्यू' अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.१/१४२, १०९, ७१ भाग मक्ता भूभाग क्र.१ (i) part महालक्ष्मी प्लॉटस मालमत्ता हा २०१४४ चौ.वार (१६८४२.८१ चौ.मीटर) आकारमानाचा भूभाग दिनांक २१.०४.१९५१ पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा वापर कंपनी कामगारांचे निवासस्थान व त्यांना लागणाऱ्या सुविधा उदा. शाळा (school), दवाखाना (Dispensary), कल्याण केंद्र (welfare center) मुलांकरीता सार्वजनिक संगोपन केंद्र, उपहारगृह व इतर असा आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ मधील कलम ५८ अंमलात येण्यापूर्वी (२०.३.२००१ पूर्वी) दिनांक ०९.०१.१९९३, ०५.०८.१९९३, २१.०२.१९९८, १६.०७.१९९९ तसेच १९.०४.२००२ रोजीच्या पत्रान्वये मक्ता भूभागावरील अनधिकृत बांधकामासाठी तसेच मूळे वापरातील बदलासाठी (Change of user) महानगरपालिकेमार्फत ब्रिच नोटीस देण्यात आलेली होती.

सदर भूभागाचा पुनर्विकास मंजूर करण्याअगोदर दिनांक ०९.०१.१९९३ रोजी व तदनंतर दिलेल्या उपरोक्त ब्रीच नोटीसेसप्रमाणे सदर भूभागातील काही भागाच्या मूळ वापरात बदल करून तो साई सर्व्हीस कंपनीचे कार्यालय, कॅन्टीन तसेच कार सर्व्हिसिंगसाठी वापर असा करण्यात आला होता. त्याचप्रमाणे सदर भूभागावर काही अनधिकृत बांधकामे करण्यात आली होती. सदर अट भगांकरीता मक्तेदारांकडून दंड व वापरातील बदलाकरीताचे एक रकमी अधिमूल्य असे रु.१,०८,४४,९८० दिनांक २०.०८.२००३ रोजी महानगरपालिकेमार्फत वसूल करण्यात आले आहे.

सदर भूभागाचा त्याच्या लगतच्या मूळ फिनिक्स मिल्सच्या खाजगी भूभागासह प्रस्तावितलेल्या एकत्रित पुनर्विकासास महानगरपालिकेमार्फत दिनांक २०.०८.२००३ रोजी " ना हरकत प्रमाणपत्र " देण्यात आले होते. तसेच सदर एकत्रित पुनर्विकासामधील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता दिनांक २१.१०.२०११ रोजी " ना हरकत प्रमाणपत्र " देण्यापूर्वी पक्षकाराकडून मूळ वापरातून वाणिज्य वापराच्या बदलात (change of user) रु.०,४८,००,००० वसूल करण्यात आले आहेत.

(२) मोरारजी गोकुळदास स्पिनिंग ऍन्ड वेव्हींग मिल्स :

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची 'डब्ल्यू' अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.१ (i) part महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ४९८७ चौ.वार (४१६९.७६ चौ.मीटर) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक २४.०१.१९५३ पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर " कारखाने " असा आहे.

सदर भूभागाचा त्याच्या लगतच्या मोरारजी गोकुळदास मिलच्या मूळ भूभागासह पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली १९९१, च्या कलम ५८ नुसार पूर्ण झालेला आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या कलम ५८ अमलात येण्यापूर्वी (२०.०३.२००१ पूर्वी) कोणत्याही अनधिकृत बांधकामासाठी वा मूळ वापरातील बदलासाठी (change of user) ब्रिच नोटीस देण्यात आलेली नव्हती. परंतु दिनांक ९ ऑगस्ट २००१ रोजी महानगरपालिकेने दिलेल्या ब्रीच नोटीस प्रमाणे सदर भूभागाचा काही भाग 'आशाधाम' या संस्थेकरीता व काही भाग 'महालक्ष्मी ग्लास वर्क्स' कंपनीस मटेरीअल स्टोरेजसाठी देण्यात आला आहे.

सदर वापरातील बदलाबाबत (change of user) दिनांक २८.०२.२००३ रोजीच्या पत्रानुसार रु.१०,००,९३५ थकबाकी भरण्यास पक्षकारास कळविण्यात आले होते. तदनंतर पक्षकाराने १८% व्याज रकमेसह दिनांक २५.०५.२००५ रोजी रु.१४,३०,३५५ महापालिकेकडे भरले आहेत.

(३) बन्सीवाला मिल्स लि. :

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची 'डब्ल्यू' अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.२/६९ मक्ता भूभाग ग्र.१ (a) part plot No.२ महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ५००० चौ.वार (४१८०६४ चौ.मीटर) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक २७.०९.१९४० पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर पिठाची गिरणी, दाल मिल, राईस मिल वगैरे असा आहे.

सदर भूभागाचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली १९९१, च्या कलम ५८ नुसार झाला नसून सदर पुनर्विकास नियंत्रण नियमावली १९९१, मधील इतर तरतूदींनुसार झालेला आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या कलम ५८ अंमलात येण्यापूर्वी दिलेल्या ब्रीच नोटीसप्रमाणे इमारतीच्या पुढील मोकळी जागा 'मटेरीअल स्टोरेज' याकरीता वापरण्यात येत होती. तसेच भूभागावरील मोटार गॅरेज हे पार्किंगसाठी न वापरता औद्योगिक वापराकरिता वापरण्यात येत आहे. याव्यतिरिक्त कोणतेही वापरातील बदल नव्हते.

सदर भूभागावर विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील तरतूदींनुसार वाणिज्य वापराकरिताच्या इमारतीस परवानगी देण्यात आली आहे. सदर प्रस्तावास महानगरपालिकेमार्फत दिनांक ०६.०५.२०१३ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. सदर " ना हरकत प्रमाणपत्र " देताना मालमत्ता विभागाकडून एक रकमी अधिमूल्य रु.४०,००,१०० १८% व्याज रु.३६,००,१०० व पुनर्विकासास मालमत्ता खात्याची पूर्व परवानगी न घेतल्याबद्दल दंडाची रक्कम रु.१ लाख महानगरपालिकेमार्फत वसूल करण्यात आली आहे.

(४) रघुवंशी मिल्स प्रा.लि.:

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची 'डब्ल्यू' अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.३/७१ मक्ता भूभाग क्र.१ (h) (part) महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ७७९ चौ.वार (६५१.३४ चौ.मीटर) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक १४.०५.१९५८ पासून कायमस्वरुपी कालावधीकरिता मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर दुकाने, निवासी, वाणिज्य व गोडाऊन असा आहे. सदर भूभागाचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या कलम ५८ नुसार अथवा नंतर कोणत्याही तरतूदीनुसार झालेला नाही. तसेच महानगरपालिकेमार्फत 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सुद्धा देण्यात आलेले नाही.

मुंबई महानगरपालिकेकडील मालमत्तावरील गिरण्यांची माहिती देखील समितीस देण्यात आलेली आहे.

सदर मिल्सला चेंज ऑफ युझरच्या एनओसी देण्यात आल्या. त्यापूर्वी फीनिक्स मिलचा १०० टक्के चेंज ऑफ युझर होता. चेंज ऑफ युझर असताना सुद्धा त्यांना चेंज ऑफ युझरचे प्रमाणपत्र देण्यात आले. परंतु त्यापूर्वीच्या काळात लायसन्स डिपार्टमेंटकडून चेंज ऑफ युझरसंबंधी केसेस सुद्धा केलेल्या आहेत. याकरिता शासनाने कायदा केला व डिव्हीजन ऑफ लॅण्ड केल्या. हे सर्व स्पेशली मिल्सकरिता करण्यात आले. परंतु चेंज ऑफ युझर करण्याचा महानगरपालिका आयुक्तांना संपूर्ण अधिकार असून, ही प्रकरणे संपली आहेत. समिती कोणत्याही आयुक्तांवर शंका व्यक्त

करीत नाही. परंतु त्यांना असे अधिकार दिल्यानंतर अशा प्रकारचे मोठे निर्णय महानगरपालिकेच्या महासभेपुढे ते आणणार नसल्यास व चेंज ऑफ युझरचा १५ टक्क्यांचा कायदा अस्तित्वात आहे. यामुळे सदर कायद्यात उल्लेख करणे आवश्यक आहे की, यातून महानगरपालिका एक्सपेल केली असून महापालिकेचा याच्याशी काही संबंध नाही हा गंभीर विषय आहे. काही लॅप्सेसमुळे भविष्यात अशा गोष्टी घडू शकतात. ही गोष्ट म्हाडाला लागू होणार आहे. म्हाडाची मुंबई शहरात शेकडो एकर जमीन आहे. म्हाडाच्या अंतर्गत केंद्र शासनाच्या शेकडो एकर जमिनी आहेत. त्या सर्वांना असा अधिकार मिळेल. समितीचे असे म्हणणे आहे की, एनओसी दिल्यास त्यापूर्वी १०० टक्के चेंज ऑफ युझर असल्यास महानगरपालिकेला ते अवगत आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता याचे दोन भाग आहेत, समितीने म्हटल्याप्रमाणे एक चेंज ऑफ युजर. चेंज ऑफ युजर करण्याची तरतुद सेक्शन १०५ बी मध्ये आहे. चेंज ऑफ युजर असेल तर त्याला आपण शर्तभंग मध्ये मोजतो. शर्तभंग यामध्ये मोजल्यानंतर त्यांना दंड लावून रेग्युलराईज करण्यात येते. १०५ बी मधील तरतुदीप्रमाणे " to the satisfaction of the Commissioner " महानगरपालिकेची जनरल बॉडी ठरावाप्रमाणे कार्यवाही करते हा एक भाग झाला. हे झाल्यानंतर त्यांना रि-डेव्हलपमेंट करावयाचे असेल तर बिल्डींग प्रप्रोजल डिपार्टमेंटकडून त्यांना वेगळी एनओसी देण्यात येते. असे दोन भाग आहेत, चेंज ऑफ युजर असेल तर सेक्शन १०५ बी नुसार ते रेग्युलराईज करण्यात आले. त्यांनी रि-डेव्हलपमेंटची परवानगी मागितली तर त्यांना इस्टेट डिपार्टमेंटकडून एनओसी देण्यात येते अशी माहिती आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

त्यांचे चेंज ऑफ युजर महानगरपालिकेने रेग्युलराईज केले होते असे आयुक्तांचे म्हणणे आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता चेंज ऑफ युजर मध्ये शर्तभंग आहेत, शर्तभंग असल्यामुळे दंड लावून रेग्युलराईज केले, त्याबाबत महालेखाकार यांचे असे आक्षेप आहे की, असे अधिकार आयुक्तांना नाहीत त्यामुळे तुम्ही हे कसे केले. विभागाचे म्हणणे असे आहे की, तसा अधिकार आयुक्तांना आहे असा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

कायद्यातील तरतूदीचे उल्लंघन आयुक्तांनी केले आहे किंवा कसे व उल्लंघन केले असेल तर कारवाई व्हावी यासाठी हे प्रकरण समितीकडे आले आहे. तथापि आयुक्तांचे असे म्हणणे आहे की, नियमानुसार त्यांना तसा अधिकार आहे. परंतु समितीचे स्पष्ट मत आहे की, यामध्ये तरतुदींचे उल्लंघन झाले आहे, अटी व शर्तीनुसार सवलत देण्याचे अधिकार आयुक्तांना नाहीत यासंदर्भात विधि व न्याय विभागाचे याबाबत काय म्हणणे आहे ते त्यांनी सांगावे असे समितीने सांगितले असता नियमाप्रमाणे अटी व शर्ती टाकून लीज देण्यात आली आहे आता असे सांगण्यात येत आहे की, चेंज ऑफ युजर झाले आयुक्त यांच्या म्हणण्याप्रमाणे चेंज ऑफ युजरचे अधिकार त्यांना आहेत. त्यानुसार ते नियम १०५ बी (६) प्रमाणे १०० टक्के नियमानुकूल करू शकतात असा खुलासा प्रधान सचिव, विधि व न्याय विभाग यांनी केला.

आपण सांगितले की, आयुक्तांचे समाधान होईपर्यंत तर यामध्ये आयुक्तांचे काय काय समाधान झाले आहे दंड लावून फक्त समाधान होणार आहे काय अशी विचारणा समितीने केली असता आयुक्त यांचे समाधान कशावरुन होणार यासाठीच नियमावली तयार करण्यात आली आहे. त्या नियमावलीला इम्प्रुमेंट कमिटी व जनरल बॉडीने मान्यता दिली असल्याचा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला आहे.

नियमावलीला मान्यता दिली, केस टू केस ला मान्यता देण्यात येत नाही याबाबत समितीने विचारणा केली असता केस टू केसच्या संदर्भातील अधिकार आयुक्तांना डेलिगेट केले आहेत. नियमावलीला महानगरपालिकेने मंजुरी दिली असल्याची माहिती आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

नियमावलीमध्ये दोन प्रकार आहेत, एक प्रकार महानगरपलिकेच्या ॲक्ट नुसार मंजुरी देणे. ही नियमावली शासनाकडून मंजूर करून घेतली आहे काय या बाबत विधि व न्याय विभागाचे काय म्हणणे आहे. नियमावली मंजूर करण्यासाठी शासनाकडे सादर करावी लागते अशी समितीची माहिती आहे. आयुक्तांनी ही बाब तपासून पाहायला पाहिजे. जनरल बॉडी काहीही करू शकते.असे मत समितीने व्यक्त केले तसेच जनरल बॉडी काय करते हे आयुक्तांनी पाहायचे असते. नगरविकास विभागाकडे नियमावली पाठवून मंजूर करून घेतली पाहिजे. विधि व न्याय विभागाचे सचिव आहेत त्यांनी सांगावे की, दोन्ही सभागृहांनी कायदा मंजूर केल्यावर नियमावली तयार करण्यासाठी विधिमंडळाची उप विधान समिती आहे. ती समिती संबंधित विभागाकडे नियम तयार करून पाठविते किंवा संबंधित विभागांच्या अधिकाऱ्यांशी चर्चा करून नियम तयार करते. १०५ बी नुसार नियमावली तयार करण्यात आली आहे. ती नियमावली तयार करण्याचे अधिकार महानगरपालिकेला आहेत की शासनाला आहेत काय अशी पृच्छा ही विधि व न्याय विभागाकडे समितीने केली तसेच विधि व न्याय विभागाने सांगितले आहे की, नगर विकास विभागाची मान्यता घेतली पाहिजे, ती घेतली किंवा नाही ते सांगावे असे समितीने आयुक्तांना अवगत केले असता कायद्याचे तीन स्तर आहेत, एक म्हणजे ॲक्ट, हा विधिमंडळात पारीत केला जातो. दुसरा भाग नियमांचा आहे, निवडून आलेले सदस्य अधिकार डेलिगेट करतात की, विभागाने हे करावे त्यामध्ये सरकार मसूदा तयार करते व तो मसूदा सभागृहात सादर करण्यात येतो. त्यानंतर प्रशासन नियम तयार करते व तसे नियम तयार करण्याचे अधिकार त्या त्या विभागाला आहेत. यामध्ये कायद्याने आयुक्तांना जो अधिकार दिला तो आयुक्तांनी वापरला आहे, " to the satisfaction of the Commissioner " म्हणजे कायद्यानेच कमिशनरला अधिकार दिले आहेत असा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

कायदा मंजूर केल्यावर नियमावली तयार करण्याचा अधिकार आयुक्त म्हणतात त्याप्रमाणे निवडून आलेल्या लोकल बॉडीच्या सदस्यांना आहेत काय? ते आयुक्तांनी तपासून पहावे असे समितीने सांगितले असता " to the satisfaction of the Commissioner " अशी ॲक्ट मध्ये तरतुद आहे. त्यासाठी नियमावली तयार करण्यात आली व महानगरपालिकेकडून ती मंजूर करण्यात आली. समितीचा प्रश्न असा होता की, ही बाब सरकारकडे जायला पाहिजे किंवा नाही. मुंबई महानगरपालिका कायद्यात कोणते अधिनियम तयार केल्यानंतर शासनाची परवानगी घ्यावी हे स्पष्ट करण्यात आले आहे. येथे ज्याअर्थी तो स्पष्ट करण्यात आलेला नाही याचाच अर्थ यासाठी शासनाच्या परवानगीची गरज नाही, General Body is empowered. जेथे पाहिजे तेथे लिहितात की, नियम तयार केल्यावर शासनाची मान्यता घ्यावी. शेड्यूल डब्ल्यू प्रॉपर्टीचे धोरण शासन तयार करते, महानगरपालिका तयार करीत नाही. महानगरपालिका फक्त त्यांना सल्ला देऊ शकते किंवा काही माहिती सांगू शकते यासंदर्भातील नियम तयार करण्याचे अधिकार शासनाचे आहेत कायद्यात ही बाब स्पष्ट करण्यात आली असल्याची माहिती आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

यामध्ये केंद्र सरकारची जागा किती आहे, गिरण्यांची जागा किती आहे. यामध्ये गिरण्यांच्या जमिनीचा उल्लेख आहे, मोरारजी गोकुलदास स्पिनिंग ॲन्ड विहिंग कं.लि. शिपिंग असा उल्लेख करण्यात आला आहे. एकूण किती गिरण्या होत्या, केंद्र सरकारची जमीन असलेल्या गिरण्या किती होत्या, राज्य सरकारची जमीन असलेल्या व राज्य सरकाची मालकी असलेल्या किती गिरण्या होत्या, म्हाडा, महानगरपालिका व इतर वित्तीय संस्थांच्या किती जमिनी होत्या. मिठागराच्या जमिनी काही ठिकाणी घेण्यात आल्या आहेत. आता आयुक्तांकडे माहिती नसली तरी ती माहिती रेकॉर्डवर आली पाहिजे. यासंदर्भातील सविस्तर माहिती समितीला मिळाली पाहिजे. मिल्ससाठी वेगवेगळ्या जमिनी देण्यात आल्या होत्या. त्यावेळी मुंबईत १०० ते १२५ मिल्स होत्या, यामध्ये राज्य व केंद्र सरकार, म्हाडा, महानगरपालिका, मिठागर यांच्या जमिनी होत्या. बॉम्बे पोर्ट ट्रस्ट यांची देखील जागा होती. यासंदर्भातील माहिती सविस्तर लेखी स्वरुपात देण्यात यावी असे समितीने सांगितले असता आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस माहिती देण्याबाबत आश्वासित केले. **तथापि माहिती अप्राप्त आहे.**

२.६८ परि. क्र. ८.२.२ - जमिनीचा वापर न करणे आणि भाडेपट्टाकरार न करणे.

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात " Non execution of lease agreement " जमिनीचा वापर योग्य वेळी न करणे अशा प्रकारचा आक्षेप महालेखाकारांनी काढला आहे याबाबत माहिती द्यावी असे समितीने विभागास सांगितले असता यामध्ये इंडियन नॅशनल थिअटर यांना ६० वर्षाच्या कालावधीकरिता जमीन देण्यात आली त्यावेळी शॉप किपर यांचे त्यांनी पुनर्वसन करावे त्यानंतर थिएटर बांधावे अशी अट टाकण्यात आली होती. शॉप किपर यांचे पुनर्वसन करण्यात आले आहे परंतु थिअटर बांधण्याअगोदर त्या जमिनीच्या खाली पाईपलाईन आहे ती शिफ्ट करावी लागेल. तेथे काही झोपड्या आहेत त्यांना देखील तेथून हटवावे लागेल. या दोन बाबी होत नाहीत तोपर्यंत ज्या अटीवर ही जमीन देण्यात आली त्या अटी पूर्ण होत नाही म्हणून ॲग्रीमेंट झालेले नसल्याचा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

मलनिःस्सारण वाहिनी ब्रिटीशांच्या काळात टाकण्यात आलेली आहे. दिनांक ११ जुलै १९८२ मध्ये ही जागा देण्यात आली आहे. अद्यापही त्याचा पुर्णपणे उपयोग झाला नाही. थिएटरचे काम पूर्ण झाले नाही. या कामाला सुरुवात झाली आहे काय अशी पृच्छा समितीने केली असता त्यांनी दुकानदारांना शिफ्ट केले आहे त्या जागेच्या खाली जुनी ड्रेनेज लाईन असल्यामुळे ही लाईन शिफ्ट केल्याशिवाय काम सुरू करता येत नाही म्हणून सर्व कामे अडकलेली आहेत. ड्रेनेज लाईन शिफ्ट करण्याचे काम हाती घेण्यात येत आहे. त्या ठिकाणी अतिक्रमण आहे ते हटविणे आवश्यक आहे त्यातून आता मार्ग काढण्यात येत असल्याचे आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी स्पष्ट केले.

गोकुळदास पुजारी आणि इतर अन्य सहा व्यक्ती व महाराष्ट्र पोलीस यांना राहण्यासाठी जागा देण्यात आली होती, ती जागा देखील अद्यापपर्यंत उपयोगात आणली नसल्याचे समितीने अवगत केले असता गोकुलदास पुजारी यांना मंदीर व एक फ्लोअर बांधण्यासाठी जागा दिली होती. त्यांनी मंदीर बांधले असून फ्लोअर बांधला नाही. त्यांना ॲग्रीमेंट साईन करण्यासाठी बोलविण्यात आले होते ते अद्यापही आले नाहीत. पोलीस खात्याच्या जागेसंदर्भात आयुक्त कार्यालयांना सांगण्यात आले आहे, ते देखील ॲग्रीमेंट करण्यासाठी आले नाहीत अशी माहिती आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

मुंबईत अशा किती जागा आहेत की, त्या ठिकाणी भाडेपट्टाकरार झालेला नाही. अनेक ठिकाणी जागेच्या वापराची सुरुवात झाली नाही अशा किती जागा लीजवर देण्यात आल्या आहेत या समितीच्या प्रश्नाला ९१० केसेसमध्ये लीज ॲग्रीमेंट झाले नाही. त्याची कारणे काय आहेत याची सविस्तर लेखी माहिती विभागाकडून प्राप्त झाली असून ती खालीलप्रमाणे आहे :—

मक्ता करार (लिज Deed) न होण्याची कारणे खालीलप्रमाणे आहेत :—

- मक्तेदाराने मक्ता करार निष्पादित करण्याकरिता आवश्यक त्या कागदपत्रांची पुर्तता केलेली नसणे.
- बहुतांश प्रकरणात इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (BCC) सादर केलेला नाही.

- मूळ मक्तेदाराचा मृत्यू झाल्यामुळे अथवा मालमत्ता विक्रीमुळे हस्तांतरणासाठी मक्तेदारांच्या प्रतिनिधी अथवा मक्तेदाराने यावयास हवे होते ते न आल्यामुळे हस्तांतरण प्रक्रिया अपूर्ण राहिलेली आहे.
- मक्तेदारांकडे मान्यतेसाठी पाठविण्यात आलेला दस्ताऐवज मसूदा महानगरपालिकेकडे परत न मिळाल्यामुळे मक्ता करार निष्पादित झालेले नाहीत.
- मक्तेदाराने मान्य केलेले मक्ता करार महापालिकेची मोहोर उमटल्यानंतर नोंदणी करण्यासाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडे पाठविण्यात येते. तथापि, काही प्रकरणी अशी नोंदणीकृत प्रत मालमत्ता कार्यालयाकडे जमा झालेली नाही.
- अशा प्रकारे ज्या भूभागांचे मक्ता करार निष्पादित झालेले नाहीत त्यांना नव्याने भूईभाडे आकारुन मक्ता करार निष्पादित करण्याबाबतच्या सुधार समितीने ठराव क्र. १३० दिनांक १५.१०.२००८ आणि महानगरपालिकेचा ठराव क्र.७९६ दिनांक ११.११.२००८ अन्वये मंजूर झालेल्या महानगरपालिकेच्या धोरणास काही मक्तेदारांनी व याचिकाकर्त्यांनी न्यायालयात याचिका क्र. १२५१/२०१४ अन्वये व इतर आव्हान दिलेले आहे. प्रकरण अद्यापही न्यायप्रविष्ट असल्यामुळे मक्ता करार करावयाची प्रक्रिया थांबविण्यात आली आहे.

९१० मालमत्ता याव्यतिरिक्त उर्वरीत ३२३५ भुभागांचे लीज ॲग्रीमेंट अस्तित्वात आहेत.

मक्ता संपुष्टात आलेल्या एकूण २६४ भुभागापैकी २२ भूभागांच्या मक्त्याचे नुतनीकरण झालेले आहे. उर्वरीत भूभागांचे मक्ता नुतनीकरण करण्याबाबतची कार्यवाही महानगरपालिकेमार्फत सुरू आहे.

मुंबई महानगरपालिकेच्या स्वतःच्या किती प्रॉपर्टी आहेत, यामध्ये डब्ल्यू प्रॉपर्टी लीजवर दिलेल्या असतील. इतर प्रॉपर्टी असतील, ९९ वर्षाच्या लीजवर दिलेल्या प्रॉपर्टी असतील. अशा एकूण प्रॉपर्टी किती आहेत. समितीची माहिती अशी आहे की, जवळपास २० टक्के प्रॉपर्टी सोडल्या तर इतरांचे करार करण्यात आले नाहीत. करार केले असतील तर त्यांचे नुतनीकरण करण्यात आले नाही. अटी व शर्तींचा भंग केला तर महानगरपलिकेच्या संबंधित विभागाने महापालिका ॲक्टनुसार संबंधितांवर केस करता येते, ही कार्यवाही केली तरी त्यांची माहिती इस्टेट विभागाकडे नाही. इस्टेट विभागात कोणी काय फेरबदल केले आहेत ते इस्टेट विभागाला माहिती नाही. काही विभागांनी कोर्टात केस दाखल केली त्यावर दंड आकारला, दंड भरला याची माहिती इस्टेट विभागाला नाही. असाच कारभार वर्षानुवर्षे चालू आहे. ॲग्रीमेंट न झालेल्या हजारो प्रॉपर्टी आहेत, त्यांची तारीख संपल्यावर नुतनीकरण झाले नाही. भाडेपट्टा करार, लीज ॲग्रीमेंट, अटी व शर्तीचा भंग झाला तर त्याची माहिती इस्टेट विभागाला नाही. हे सर्व कामकाज अपडेट करण्याची आवश्यकता आहे. प्रॉपर्टीचे सर्व पेपर संगणकात दाखल केल्यावर त्याची सविस्तर माहिती एका क्लिकवर मिळाली पाहिजे आता ही माहीती आयुक्त सांगू शकतील काय अशी पृच्छा समितीने केली असता महानगरपालिका यांच्याकडे ४१७७ प्रॉपर्टी आहेत, त्यापैकी ९१० चे ॲग्रीमेंट अद्याप झाले नाहीत. यासंदर्भातील सविस्तर कारणमिमांसा आता उपलब्ध नाही, ही माहिती समितीला नंतर लेखी स्वरुपात सादर करतो असे आयुक्त, मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस अवगत केले.

९१० प्रॉपर्टी सोडून इतर सर्वांचे ॲग्रीमेंट अस्तित्वात आहे काय? ज्यांची लीज संपली त्यांचे नुतनीकरण झाले आहे काय? ज्यांनी अटी व शर्तींचा भंग केला त्या विभागाने त्यांच्यावर केसेस केल्या असाव्यात, महसूल मिळविण्यासाठी याबाबी केल्या जातात असे मत समितीने नमूद केले असता याबाबत माहिती घ्यावी लागेल असा खुलासा आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

यासाठी वेगळी व्यवस्था करण्याची आवश्यकता असून मुंबई महागनरपालिकेकडे जमीन भरपूर आहे. बीपीटी नंतर सर्वात जास्त जमीन असलेली दोन क्रमांकाची महानगरपालिका आहे. इतक्या मोठ्या प्रॉपर्टी महानगरपालिकेकडे आहेत. याची माहिती मुंबई महापालिका आयुक्तांना नसेल तर पुढील काळात फार प्रॉब्लेम तयार होणार आहेत. यासाठी काही तरी वेगळी सिस्टीम तयार करावी. या प्रॉपर्टीबाबत कोणत्याही विभागाने अटी व शर्ती भंगासाठी दंड केला असेल तर तो दंड इस्टेट विभागाकडे वर्ग झाला पाहिजे असे समितीने मत व्यक्त केले असता प्रॉपर्टीचे संगणकीकरण करण्यात आले आहे, करारनामा, लीज व इतर सर्व कागदपत्रे स्कॅन करून ठेवण्यात येत आहेत, त्यामुळे कोणती प्रॉपर्टी लीजवर आहे, कोणत्या प्रॉपर्टीचा करारनामा केंव्हा संपतो हे सर्व समजणार आहे. काय कारवाई केली याचा संपूर्ण इतिहास संगणकावर येणार आहे. ही कार्यवाही हाती घेण्यात आली असून अत्यंत जुनी कागदपत्रे आहेत, ते सर्व स्कॅन करण्यात येत आहेत, ही सर्व कार्यवाही करण्यासाठी एक वर्षाचा कालावधी लागेल असा खुलासा आयुक्त, मुंबई महानरगपालिका यांनी केला.

मुंबई महानगरपालिकेत १९३३ पर्यंत इस्टेट डिपार्टमेंट होते, आता जेथे ईएनटी हॉस्पीटल आहे तेथे महानगरपालिकेचे ओरिजनल इस्टेट डिपार्टमेंट होते. आता तो विभाग शिवाई मंडई येथे नेण्यात आला आहे. त्या ठिकाणी आयुक्त गेले असतील किंवा नाही याची समितीला माहिती नाही. आता त्याची फार दुर्दशा झाली आहे, एके काळी इस्टेट डिपार्टमेंची पूर्ण इमारत होती असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता ती इमारत पाडण्यात येत असून आता इस्टेट डिपार्टमेंट हेड ऑफिसमध्ये असल्याची माहिती आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

९१० प्रॉपर्टीची माहिती समितीला सादर करण्यात यावी असे निदेश समितीने विभागास दिले असता आयुक्त,मुंबई महानगरपालिका यांनी माहिती देण्याबाबत आश्वासित केले.

२.६९ परि. क्र.८.२.३ (I) भाडेपट्टाधारकाला मिळालेला आर्थिक लाभ :

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी असे विदित केले की, रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फे क्लब लि. यांना ही प्रॉपर्टी भाडेपट्ट्याने देण्यात आली आहे, ही शेड्यूल डफ्ल्यू प्रॉपर्टी आहे, त्यांची लीज संपली आहे. लीजचे नूतनीकरण करण्यात आले नाही. लीजबाबत शासनाची पॉलिसी तयार झाल्यावर ती करता येईल. तेथे बीजीआर ही रेस्टॉरंट कंपनी होती. तेथे शर्त भंग होत आहे, त्यामुळे त्यांचे लायसन्स सस्पेंड करण्यात आले होते. लीज पॉलीसी फायनल होत नाही तोपर्यंत कोर्टाने सांगितल्याप्रमाणे त्यांना लायसन्स देण्यात आले आहे. कोर्टाच्या आदेशाप्रमाणे आता तेथे रेस्टॉरंट चालू आहे.

सन २०१५ मध्ये कोर्टाने आदेश दिले आहेत, या एक वर्षाच्या काळात काहीच कार्यवाही करण्यात आली नाही काय अशी विचारणा समितीने केली असता कोर्टाचा स्टे उठविण्याचा प्रयत्न महानगरपालिकेकडून करण्यात येत आहे. परंतु पॉलीसी फायनल होत नाही तोपर्यंत कोर्टाच्या आदेशानुसार रेस्टॉरंट चालवू देण्यात येत असल्याचा खुलासा आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

टर्फ क्लब ही संस्था आहे, त्यांना बीजीआर कडून जो निधी मिळतो त्यामध्ये महानगरपालिकेला शेअरिंग करायला मान्यता दिली होती त्याबाबत काय निर्णय घेण्यात आला आहे याबाबत टेक्निकली लीज संपलेली आहे, त्यामुळे त्यांना शेअर करण्याचे अधिकार नाहीत. ती सर्व प्रॉपर्टी १०० टक्के महानगरपालिकेकडे यायला पाहिजे अशी माहिती आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

टर्फ क्लब या संस्थेकडून महानगरपालिकेला २० लाख रुपये देतात, A part of the land has been given in 3.25 crore. त्यावेळी तुम्ही सांगितले की, महानगरपालिकेला देखील शेअरिंग द्या. टर्फ क्लबने त्यासाठी मान्यता दिली आहे. त्याबाबत महानगरपालिकेची काय भूमिका आहे तसेच त्या ठिकाणी थीम पार्क करण्याचा प्रस्ताव आहे काय? महानगरपालिकेच्या जनरल बॉडीचा तसा प्रस्ताव असल्याबाबतची विचारणा समितीने केली असता अजून हा विषय फायनल झाला नसून सन २०१३ पर्यंत त्यांची लीज होती त्यांनी २०१८ पर्यंत करारनामा केला आहे अशी माहिती आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

सन २०१८ पर्यंतचे ॲग्रीमेंट रेस्टॉरंट बरोबर आहे, महानगरपालिकेसोबत करण्यात आलेले नाही त्यांना पार्ट ऑफ द एरिया देण्यात आला आहे अशी विचारणा समितीने केलीअसता यासंदर्भात रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब यांना शासनाने म्हणजे महानगरपालिकेने २०१३ पर्यंत लीज दिली आहे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लबने लीज २०१३ पर्यंत असताना बीजीआर रेस्टॉरंटसोबत २०१८ पर्यंतचा करारनामा केला आहे हे सर्व चुकीचे असल्यामुळे हा विषय गुंतागुंतीचा झालेला असल्याची माहिती आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

ते चुकीचे आहे, परंतु यामध्ये ३ कोटी २५ लाख दरवर्षी टर्फ क्लब यांना बी. जी. आर. रेस्टॉरंट यांच्याकडून मिळतात. यामध्ये शेअरिंग केले पाहिजे अशी महानगरपालिकेची भूमिका होती. त्यासाठी ते तयार आहेत तर महानगरपालिका हे का करीत नाही असा समितीचा प्रश्न असल्याचे समितीने नमूद केले असता महानगरपालिकेने हॉटेल व्यवसायाच्या बदल्यात मोबदला घेण्यास होकार दिला तर लिजची मुदत वाढवून मिळाली किंवा त्यांचे हक्क महानगरपालिकने अबाधित ठेवले, असा अर्थ निघू शकेल व न्यायालयीन प्रकरणात ही बाब महानगरपालिकेच्या विरुद्ध जाऊ शकेल. त्यामुळे महानगरपालिकने मोबदला स्वीकारण्याबाबतचा त्यांचा प्रस्ताव मान्य केलेला नाही असा खुलासा आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

मक्त्याचा कालावधी वाढवून देण्यासाठी महानगरपालिकेची प्रोसिजर काय आहे या समितीच्या प्रश्नाला शेड्युल डब्ल्यू संदर्भातील धोरण शासनपातळीवर अंतिम केले जाते व त्यानुसार महानगरपालिकेला निर्णय राबवावा लागतो. अद्याप शासनाने या संदर्भातील धोरण निश्चित केलेले नाही अशी माहिती आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

शेड्युल डब्ल्यू संदर्भातील धोरण शासनाने अंतिम केले नसल्यामुळे सद्यःस्थितीत महानगरपालिका २०० रुपयांच्या स्टॅम्प पेपरवर मक्त्याचे नुतनीकरण करून देत आहे. शासनपातळीवर घेण्यात आलेला निर्णय बंधनकारक राहील, अशा प्रकारची हमी या माध्यमातून लिज होल्डरकडून घेण्यात येत आहे. एकूण जमिनीपैकी दोन-तृतियांश जमीन शासनाची व एक-तृतियांश जमीन महानगरपालिकेची आहे. शासनाच्या जमिनीबाबत शासनस्तरावरून निर्णय होईल. परंतु, महानगरपालिकेच्या जमिनीबाबत महानगरपालिका निर्णय का घेत नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता ही जमीन शासन आणि महानगरपालिका यांच्या मालकीची असली तरी या संपूर्ण जमिनीचा वापर एकाच कारणासाठी होत आहे. महानगरपालिकेने एखादा निर्णय घेतला आणि शासनाने त्याचा विपरीत निर्णय घेतला तर एकाच जमिनीबाबत दोन वेगवेगळे निर्णय होऊ शकतील व ते विसंगत होईल. त्यामुळे शासनाचा निर्णय अपेक्षित आहे. सध्या हा प्रस्ताव शासनस्तरावर प्रलंबित आहे असा खुलासा आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

महानगरपालिकेच्या मालकीच्या एक-तृतियांश जमिनीबाबत महानगरपालिकेची भूमिका काय आहे याबाबत माहिती देताना आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी असे सांगितले की, महानगरपालिका शासनाच्या बरोबर निर्णय घेणार आहे. शासन ज्याप्रकारे निर्णय घेईल त्याप्रमाणे महानगरपालिका आपला निर्णय घेईल.

टर्फ क्लबच्या जागेवर थिम पार्क उभारण्याबाबतचा प्रस्ताव महानगरपालिकेच्या विचाराधीन आहे काय एखाद्या जमिनीच्या 'चेंज ऑफ युज' बाबतचा निर्णय घेण्याचा अधिकार कोणाला आहे अशी विचारणा समितीने केली असता चेंज ऑफ युजची प्रोसिजर एमआरटीपी ॲक्टच्या कलम ३७ (१) अन्वये केली जाते. अशा प्रकारचा प्रस्ताव शासनाला सादर केला जातो, शासनस्तरावरून नोटिफिकेशन काढले जाते, लोकांच्या हरकती व सूचना मागविल्या जातात व एमआरटीपी ॲक्टच्या कलम ३७ (१) नुसार शासन त्याबाबतचा अंतिम निर्णय घेते अशी माहिती आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी दिली.

सध्याच्या धोरणाप्रमाणे महानगरपालिकेच्या ताब्यातील एक-तृतियांश जमिनीबाबत महानगरपालिका निर्णय घेऊ शकणार नाही का अशी पृच्छा समितीने केली असता महानगरपालिकेचे एकच म्हणणे आहे की, महानगरपालिकेच्या आणि शासनाच्या निर्णयात विसंगती निर्माण होऊ नये. कारण, या जमिनीचा वापर एकाच कारणासाठी होत आहे त्यामुळे महानगरपालिकेने आपला निर्णय प्रलंबित ठेवला आहे असा खुलासा आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

२.७० परिच्छेद क्रमांक ८.२.३ (II) भाडेपट्टाधारकाला मिळालेला आर्थिक लाभ (स्टॅलियन इन्व्हेस्टमेंट प्रा.लि.) :

हॉर्नबी रोड वरील भुभाग क्रमांक ६८ वरील अटीभंगाबाबत मक्तेदारास नोटीशीद्वारे अटीभंग काढण्याबाबत कळविण्यात आले असून अटीभंग निष्कासित केल्यानंतरच मक्ता नूतनीकरण करण्यात येईल, अन्यथा, मक्ता भुभागावर पुन:प्रवेश करण्याबाबतची कायदेशीर कारवाई करण्याबाबतची सद्य:स्थिती काय आहे अशी विचारणा समितीने केली असता सदर भुभागाचा मक्ता हक्क चार वेळा वेगवेगळ्या पक्षकारांच्या नावे हस्तांतरित करण्यात आला आणि सन १९८७ मध्ये मे.स्टॅलियन इन्व्हेस्टमेंट प्रा.लिमिटेड यांनी सदर भुभागाचा मक्ता हक्क विक्री करारान्वये स्वत:कडे घेतला असून सदर विक्री करार नोंदणीकृत करण्यासाठी ना-हरकत मिळण्याकरिता महापालिकेकडे विनंती-अर्ज सादर केलेला आहे. दस्त नोंदणी झाल्यानंतर ४ महिन्यांच्या आत नोंदणीकृत दस्त सादर करण्याच्या अधीन राहून महानगरपालिकेने दिनांक १५/०६/१९९२ रोजी पूर्वपरवानगी दिलेली होती. तथापि, त्यांनी महानगरपालिकेकडे नोंदणीकृत दस्त सादर केलेले नाही. दरम्यानच्या काळात त्यांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आला. त्याचप्रमाणे या प्रकरणी अटीभंग देखील आहे. ही बाब नियमित करावयाची किंवा कसे, या संदर्भातील निर्णय शासनाचे धोरण निश्चित झाल्यानंतर घेण्यात येणार आहे. यासंदर्भात समितीला नंतर कळविण्यात आले की, मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या अनुसूची डब्ल्यु भूभागांच्या मक्ता नूतनीकरणबाबतचे धोरण शासनाने निर्णय क्र. बीएमसी-२५१६/प्र.क्र.२८०/नवि-२१ अन्वये दिनांक १५ मार्च २०१७ रोजी निश्चित केलेले आहे. सदर धोरणात नमूद केल्यानुसार अनधिकृत बांधकामे व अटी-शर्ती भंगाबाबत महापालिकेच्या धोरणानुसार कार्यवाही करून शासन निर्णयानुसार मक्ता नुतनीकरणाची कार्यवाही महानगरपालिकेमार्फत करण्यात येईल अशी माहिती विभागाने दिली.

२.७१ परिच्छेद क्र. ८.३ अतिक्रमण :

परिच्छेद क्रमांक ८.३.१ अटींचे उल्लंघन आणि शासकीय जमिनींवरील अतिक्रमण (विलिंग्टन स्पोर्टस् क्लब) :

महानगरपालिकेने विलिंग्टन क्लबला दिलेल्या अटी-भंगाच्या नोटीशीमधील १८ अटीभंगांपैकी किती अटीभंग वगळण्यात आले व किती निष्कासित केले आहेत अशी समितीने पृच्छा केली असता सदरचा भुखंड विलिंग्टन स्पोर्टस् क्लबला ९९ वर्षांसाठी भुईभाड्यावर भाडेपट्टीने दिलेला आहे. या भुखंडावर काही अतिक्रमणे होती. त्यांपैकी काही अतिक्रमणे त्यांनी स्वत: निष्कासित केली आहेत, काही अतिक्रमणे महानगरपालिकेने निष्कासित केली आहेत व काही अतिक्रमणांबाबत न्यायालयाने स्थगिती दिलेली आहे असा खुलासा आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला. तसेच अतिक्रमणांबाबत विलिंग्टन स्पोर्टस् क्लबकडून रुपये ५,९७,४९४ एवढा दंड वसूल करण्यात आला असल्याचेही अवगत केले.

महालेखाकार यांनी असे नमूद केले आहे की, महानगरपालिकेचा या संदर्भातील अभिप्राय सायलंट आहे. Reply is completely silent regarding action initiated by the Corporation against the Lessee. याबाबत माहिती देताना आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी असे विदित केले की, काही अतिक्रमणे क्लबने निष्कासित केली आहेत व काही अतिक्रमणांबाबत न्यायालयाचा स्थगिती आदेश आहेत.

एकूण १८ अटींच्या उल्लंघनाबाबत महानगरपालिकेने संबंधित क्लबला नोटीस दिलेली आहे. महानगरपालिकेने महालेखापालांच्या अभिप्रायाच्या अनुषंगाने असे स्पष्टीकरण दिले आहे की, " महानगरपालिकेने विलिंग्टन क्लबला दिलेल्या अटीभंगाच्या नोटीशीमधील १८ अटीभंगांपैकी न्यायप्रविष्ट असलेले अटीभंग वगळता इतर सर्व अटीभंग निष्कासित केले आहेत. न्यायप्रविष्ट असलेल्या अटीभंगांबाबत विधि विभागाकडून पाठपुरावा करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल. "

समितीला या संदर्भात विभागाच्या असे निदर्शनास आणून द्यावयाचे आहे की, महानगरपालिकेच्या विधि विभागावर आपण अवलंबून राहू नये. कारण, महानगरपालिकेच्या इतिहासात विधि विभागाच्या सल्ल्याने एक तरी केस महानगरपालिकेने जिंकली आहे, असे उदाहरण दाखवावे. विलिंग्टन क्लबला भाडेपट्टयाने दिलेली जागा मौल्यवान आहे. त्यामुळे महानगरपालिकेने या दाव्यामध्ये एका चांगल्या वकिलाची नेमणूक करावी. महानगरपालिकेच्या विधि विभागाच्या हलगर्जीपणामुळे मालमत्तेच्या अनेक केसेसमध्ये निर्णय महानगरपालिकेच्या विरुद्ध लागलेला आहे. आयुक्तांनी या केससाठी आणि अशाच अतिशय मौल्यवान मालमत्तांच्या दाव्यांसाठी वकिलांचे एक पॅनल तयार करावे, अतिरिक्त आयुक्तांच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्याकडे अशा मालमत्तांचा विषय सोपवावा. जेणेकरून या प्रकरणांमध्ये महागरपालिकेला यश मिळू शकेल. समितीच्या माहितीनुसार महानगरपालिकेच्या विधि विभागाचे अधिकारी वकिलांना संबंधित प्रकरणाची माहिती कोर्टात देतात. अनेक वकिलांचे असे म्हणणे आहे की, महानगरपालिकेला कोर्टातील तारखेपूर्वी दोन-तीन दिवस अगोदर कळविले जाते. त्यासंदर्भातील ब्रिफिंग किमान एक दिवस अगोदर करावे, अशा प्रकारची विनंती केली जाते. परंतु, काही-ना-काही कारणासाठी वकिलांना ब्रिफिंग केले जात नाही व वकिल महानगरपालिकेची बाजू योग्य पद्धतीने कोर्टात मांडू शकत नाहीत असे समितीने विभागाच्या निदर्शनास आणून दिले असता समिती-सदस्यांनी केलेल्या सूचनेप्रमाणे महानगरपालिकेतर्फे एक स्पेशन पॅनल तयार करू आणि एका वरिष्ठ अधिकाऱ्यांकडे हा विषय सोपवू असे आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस आश्वासित केले.

रेसकोर्सच्या जमिनीच्या संदर्भातील न्यायालयीन प्रकरणाची सुद्धा अशीच स्थिती आहे. त्यामुळे त्या प्रकरणात देखील स्पेशल कौन्सिल नेमावा. कारण, त्यांनी सबटेनंटशी करार केला आहे व त्या माध्यमातून त्यांना फार मोठा आर्थिक लाभ मिळत आहे. महानगरपालिकेला मात्र कोणताही फायदा होत नाही. त्यामुळे सन्माननीय सदस्यांनी केलेल्या सूचनेप्रमाणे दोन्ही प्रकरणांमध्ये स्पेशल कौन्सिलची नियुक्ती करावी असे समितीने सूचित केले असता समितीने केलेल्या सूचनेप्रमाणे दोन्ही प्रकरणांत स्पेशल कौन्सिलची नियुक्ती केली जाईल व अतिरिक्त आयुक्तांच्या अध्यक्षतेखाली या संदर्भात नियमित आढावा घेण्यासाठी एक समिती गठीत केली जाईल असा खुलासा आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला होता त्या अनुषंगाने रेस कोर्सच्या न्यायालयातील प्रकरणात श्री. साखरे यांनी महानगरपालिकेमार्फत कौन्सिल म्हणून नेमणूक करण्यात आल्याची माहिती विभागाने समितीस दिली.

२.७२ परिच्छेद क्रमांक ८.४.१ भाडेपट्टीचा दर निश्चित न करणे (टाईम्स ऑफ इंडिया) :

शेड्युल डब्ल्यूमधील मालमत्तांच्या मक्त्यांच्या नुतनीकरणाबाबत शासनाने धोरणात्मक निर्णय घेतल्यानंतर या अनुषंगाने भाडेपट्ट्याची रक्कम निचित करण्याबाबतची कार्यवाही केव्हा पूर्ण होणे अपेक्षित आहे? मेसर्स बेनेट कोलम आणि कंपनीला ही जमीन भाडेपट्टयाने दिलेली आहे. या संदर्भात महानगरपालिकेने केलेल्या स्पष्टीकरणात असे नमूद केले आहे की, " मक्ता भुभागावर अटी व शर्तींचा भंग केला असल्यास त्यांचे नूतनीकरण करण्याबाबतचे धोरण तयार केले असून ते गटनेत्यांच्या सभेकडे मान्यतेकरिता सादर करण्यात आले आहे. " गटनेत्यांच्या सभेला महानगरपालिका अधिनियमानुसार वैधानिक दर्जा आहे का, नसल्यास, पुढील कार्यवाही महानगरपालिकेकडून का केली जात नाही अशी पृच्छा समितीने केली असता या समितीला वैधानिक दर्जा नसला तरी महानगरपालिकेच्या कार्यपद्धतीनुसार कोणत्याही नवीन धोरणाचा प्रस्ताव अगोदर गटनेत्यांच्या सभेपुढे आणला जातो. सर्वपक्षीय मतैक्य निर्माण केले जाते. गटनेत्यांच्या सूचना किंवा हरकती समजून घेतल्या जातात व त्या योग्य असल्यास त्यांचा समावेश धोरणात केला जातो आणि त्यानंतर हा प्रस्ताव स्थायी समितीपुढे किंवा सर्वसाधारण सभेपुढे आणला जातो असा खुलासा आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी केला.

गटनेत्यांची सभा, स्थायी समिती आणि सर्वसाधारण सभा ही संपूर्ण प्रक्रिया पार पाडण्यासाठी किती कालावधी लागणार आहे व हे धोरण कधी निश्चित होणार आहे या संदर्भात माहिती देताना आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी असे सांगितले की, गटनेत्यांच्या सभेमध्ये शेड्युल डब्ल्यूमधील जमिनींच्या संदर्भात कशा प्रकारचे धोरण असावे, या संदर्भातील प्राथमिक चर्चा झालेली आहे. पुन्हा हा प्रस्ताव गटनेत्यांच्या सभेपुढे ठेवण्यात आला आहे. यासाठी आणखी एखाद्या बैठकीची आवश्यकता आहे. तथापि, तोपर्यंत न थांबता या धोरणाच्या प्रारूपाची एक आगाऊ प्रत शासनाला पाठविण्यात आली असून पुढील गटनेत्यांच्या सभेला मी स्वत: पुन्हा या संदर्भातील विनंती करीन.

महानगरपालिकेचे अधिकारी, महानगरपालिकेचे निवृत्त अधिकारी या सर्वांच्या सहकार्याने या धोरणाचे प्रारूप महानगरपालिकेने तयार केले आहे व ते गटनेत्यांच्या सभेपुढे विचारार्थ ठेवले आहे, याची समितीला माहिती आहे. तथापि, काही अधिकाऱ्यांशी चर्चा केल्यानंतर असे लक्षात येते की, हे धोरण भविष्याचा विचार करून करण्यात आलेले नाही. त्यामध्ये काही त्रुटी राहून गेल्या आहेत. म्हणून समितीला या संदर्भात

महानगरपालिका आयुक्तांना अशी सूचना करावयाची आहे की, या क्षेत्रातील तज्ज्ञ, रँक होल्डर सल्लागारांची नियुक्ती करावी, या धोरणाचा त्यांच्याकडून अभ्यास करून घ्यावा व सर्वसमावेशक धोरण तयार करावे असे समितीने सूचित केले असता समितीने सूचना दिल्याप्रमाणे या प्रकरणी सल्लागाराची नेमणूक करण्यात येईल असे आश्वासन आयुक्त,बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांनी समितीस दिले.

शेड्युल डब्ल्यू मालमत्तांच्या बाबतीतील धोरण महानगरपालिकेने सर्व कार्यवाही पूर्ण करून सहा महिन्याच्या आत शासनाला सादर करावे. कारण, या धोरणाला अगोदरच विलंब झालेला आहे. दरम्यानच्या कालावधीत २०० रुपयांच्या स्टॅम्प पेपरवर नुतनीकरण करून दिले जात आहे व त्यामुळे महानगरपालिकेचा महसूल बुडत आहे असे समितीने मत व्यक्त केले. या अनुषंगाने आश्वासित माहिती समितीला प्राप्त झाली. त्यात अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाबाबतचे धोरण शासनाने निर्णय क्र. बीएमसी-२५१६/प्र.क्र.२८०/नवि २१ अन्वये दिनांक १५ मार्च २०१७ रोजी निश्चित केले आहे. त्या धोरणानुसार मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भूभागांचे मक्ता नुतनीकरणाची कार्यवाही महानगरपालिकेमार्फत करण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींकडून समितीला कळविण्यात आले.

२.७३ परिच्छेद क्रमांक ८.४.२ थकित भाडेपट्टी वसूल न करणे (अमेरिकन कॉन्सुलेट) :

फोर्ट विभागातील सर विठ्ठलदास ठाकरसी मार्ग येथील भूभाग होमसजी सोरबजी बाटलीवाला यांना मक्त्याने देण्यात आला होता. त्यानंतर त्यांनी तो स्टेट ऑफ युनायटेड स्टेट ऑफ अमेरिका यांना दिलेला आहे. या संदर्भातील सद्यःस्थिती काय आहे तसेच मक्तेदाराकडे भाड्यापोटी रकमेची थकबाकी आहे. अशा प्रकारे महानगरपालिकेच्या किती मालमत्तांची थकबाकी आहे अशी विचारणा समितीने केली असता मक्तेदार दि सेक्रेटरी,स्टेट ऑफ युनायटेड स्टेट ऑफ अमेरिका (अमेरिकन कॉन्सुलेट)यांनी मक्ता भुईभाडे पोटी रुपये १,१३,०२,२६९ अतिरिक्त भूईभाडयापोटी रुपये १०,१४,७५४ आणि दंडनीय रकमेपोटी रुपये १,३२,५५,२०४ असे एकूण रुपये २,५५,७२,२२७ इतक्या रकमेचा भरणा दिनांक १३ फेब्रुवारी २०१४ रोजी केलेला असून आजतागायत भुईभाडयाचा भरणा नियमितपणे करीत आहेत.

अनेक प्रकरणातील कारणे ही क्षुल्लक आहेत. परंतु, त्यामुळे महानगरपालिकेचे लाखो रुपये अडकलेले आहेत समितीची अशी सूचना आहे की, असे वाद सोडविण्यासाठी आयुक्त किंवा उपायुक्तांच्या स्तरावर एखादे ट्रिब्युनल स्थापन करावे आणि या प्रकरणांचा निपटारा करावा किंवा एखादी ॲम्नेस्टी स्किम घोषित करावी. जेणेकरून वर्षानुवर्षांपासून प्रलंबित असलेली ही थकबाकी वसूल होऊ शकेल असे मत समितीने व्यक्त केले असता आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका हे याबाबत सकारात्मक असल्याचे त्यांनी सांगितले.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांचा सन २०१३ चा अहवाल

" भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण "

प्रकरण II

अभिप्राय व शिफारशी :

सर्वसाधारण निरीक्षणे :

शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवरील प्रदान हे प्रचलित अधिनियम, नियम, विनियम आणि शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगत होते अथवा नाही याची खातरजमा करण्यासाठी महालेखाकारांकडून सन २०१२ पर्यंत राज्यात भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीच्या संपादणुकीसंदर्भात विशेष लेखापरिक्षण अहवाल सन २०१३ ला सभागृहासमोर सादर करण्यात आला. राज्यातील इतर जिल्ह्यांच्या तुलनेत मुंबई शहर, मुंबई उपनगरे, पुणे या तीन जिल्ह्यांमधील जमिनींच्या किंमतीमध्ये निदर्शनास आलेली मोठ्या प्रमाणातील वाढ हे या तीन जिल्ह्यांची निवड करण्यामागील कारण होते. तसेच जिल्हाधिकारी, महानगरपालिका, एमएमआरडीए, म्हाडा या प्राधिकरणांकडून जमिनींचे वाटप होत असल्यामुळे या प्राधिकरणांचे लेखापरीक्षण महालेखाकारांकडून करण्यात आले. या प्रकरणात लेखापरीक्षण करताना सर्वसाधारणपणे पुढील बाबी व निरीक्षणे निदर्शनास आलेली आहेत.

२.१ भाडेपट्टीचे अभिलेख चुकीच्या पद्धतीने ठेवणे :

२२ फेब्रुवारी १९९६ च्या शासकीय सूचनेनुसार भाडेपट्टीधारकाचे नाव, क्षेत्र, उद्देश, प्रदानाचा कालावधी आणि अटी व शर्ती इत्यादी शासकीय जमिनींचा तपशील असणारी जमीन वाटप नोंदवही जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवणे आवश्यक होते. त्याचप्रमाणे ज्यामध्ये भाडेपट्टीचा कालावधी संपलेला आहे किंवा भाडेपट्टीच्या अटींचा भंग झालेला आहे अशा प्रकरणांचा मागोवा घेण्यासाठी सदर नोंदवहीचा ठराविक कालावधीने आढावा घेण्याची आवश्यकता असतानाही अशा माहितीची नोंद अचूकपणे ठेवली जात नव्हती. त्यात मुंबई शहरातील १२ प्रकरणांत भाडेपट्टीधारकांची नावे जुळली नाहीत, १० प्रकरणात कालावधी जुळला नाही तर ३० प्रकरणात जमिनीचे क्षेत्रफळ जुळले नाही. तसेच मे, २०१२ मध्ये जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी लेखापरीक्षकांना २१४ प्रकरणांची यादी सादर केली होती व ऑक्टोबर, २०१२ मध्ये त्यात सुधारणा करून प्रकरणांची संख्या २५८ करण्यात आली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींचे योग्यरितीने सनियंत्रण करण्यासाठी त्यासंदर्भातील माहिती ठेवणे महत्त्वपूर्ण असल्याने अशा माहितीची नोंद अचूकपणे ठेवण्यात यावी आणि भाडेपट्टीचे वैयक्तिक अभिलेख तसेच मालमत्ता कार्ड यामध्ये असलेल्या माहितीशी त्याचा नियमित ताळमेळ जिल्हाधिकारी कार्यालयांनी घ्यावा व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.२ जमीन भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकांमध्ये एक समानता नसणे :

शासन, एमएमआरडीए, म्हाडा, मुंबई महानगरपालिका यांचेकडून भाडेपट्टीवर जमिनी देताना अवलंबिलेल्या पद्धतीमध्ये एकसमानता नसून त्यांच्याकडून वेगवेगळ्या पद्धतीचा अवलंब होत होता. एमएमआरडीए लिलावाद्वारे जमीन भाडेपट्टीवर देत होते, शासन निर्देशांच्या विनियम क्र.१६ अनुसार म्हाडा भाडेपट्टीवर जमीन देत होते तसेच मुंबई महानगरपालिका आणि जिल्हाधिकारी कार्यालय यांच्याकडून व्यक्ती, संस्था इत्यादींकडून प्राप्त झालेल्या आवेदनांच्या आधारावर जमिनींचे वाटप केले जात होते.

त्याचप्रमाणे भाडेपट्टीची व भाडेपट्टी अधिमूल्याची आकारणी करण्यासाठी वेगवेगळ्या पद्धतीचा अवलंब करण्यात येतो. शासनाकडून शीघ्रसिद्धगणकाद्वारे, मुंबई महानगरपालिका आणि एमएमआरडीएमध्ये ग्राह्य असणाऱ्या अधिकत्तम चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार (FSI) तर म्हाडाकडून वेळोवेळी जारी केलेल्या निर्णयाच्या अनुसार भाडेपट्टी आकारली जात होती. तसेच भाडेपट्टी करार करताना ज्या किंमतीला भूखंडाचा लिलाव करण्यात आला होता तेवढ्या रकमेचा एकरकमी अधिमूल्य एमएमआरडीएमध्ये वसूल केले जात होते आणि त्यानंतर मात्र नाममात्र भाडेपट्टी आकारली जात होती. म्हाडामध्ये भाडेपट्टी अधिमूल्याची निश्चिती ही प्रकरणारुप जारी केलेल्या निर्णयाच्या आधारावर केली जात होती. आणि भाडेपट्टीच्या संपूर्ण कालावधीसाठीची भाडेपट्टी ही करार करताना एक रकमी भांडवली भाडेपट्टीच्या वसूलीच्या रूपात किंवा शासन निर्णयात निर्धारित केल्याप्रमाणे वार्षिक वसूलीच्या रुपात केली जात होती. परंतु जिल्हाधिकारी कार्यालय आणि मुंबई महानगरपालिकामध्ये भाडेपट्टी अधिमूल्याची एकरकमी वसूली करण्यासाठी कुठलीही धोरणात्मक तरतूद नव्हती आणि वेळोवेळी जारी केलेले आदेश आणि परिपत्रके यानुसार एक रुपया ते बाजार मूल्याच्या विहित टक्केवारीन्वये येणारी रक्कम याप्रामाणात भाडेपट्टी आकारली जात होती.

तसेच फक्त एमएमआरडीएने त्यांच्या विनियमात भाडेपट्टा कराराच्या प्रमाणित नमुन्याची तरतूद केली होती. तसेच ज्या प्रकरणात भाडेपट्टीच्या अटींचा भंग झालेला आहे अशा प्रकरणांचा शोध घेण्यासाठी अशा भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींचे ठराविक कालावधीने सनियंत्रण करण्याची यंत्रणा एमएमआरडीए आणि म्हाडामध्ये नव्हती तर जिल्हाधिकारी कार्यालयामध्ये ती कमकुवत होती. तसेच मुंबई महानगरपालिकेने ही यंत्रणा बऱ्याच विलंबाने प्रस्थापित केली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात साक्षीदरम्यान विभागीय प्रतिनिधींनी हे मान्य केले की, जमीन भाडेपट्टीवर देण्यासाठी प्रमाणकामध्ये एकसमानता व एकसुत्रता असावी. त्या अनुषंगाने महसूल विभागाने शासनाचा सामायिक नमुना वितरित केलेला आहे. परंतु शासनामध्ये विविध वैधानिक संस्था असून काही जमिनी म्हाडा, मुंबई महानगरपालिका, एमएमआरडीए, एमआयडीसी यांच्यामार्फतही वितरित करण्यात येत असून या वैधानिक संस्था असल्यामुळे त्यांना त्यांच्या कायद्यांअंतर्गत जमीन वितरणाचे अधिकार प्राप्त होतात व या संस्था त्यांच्या संचालक मंडळाच्या मान्यतेने यासंदर्भातील नियम तयार करीत असल्यामुळे त्यांनी कोणता नमुना स्वीकारावा हे त्या संस्थेवर अवलंबून आहे असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर विदित केले.

शिफारस :

भारताच्या संविधानाअंतर्गत ज्या वैधानिक व्यवस्था निर्माण करण्यात आलेल्या आहेत त्यानुसार त्या त्या व्यवस्थांना व संस्थांना स्वतंत्ररित्या काम करता यावे यासाठी त्यांना स्वायत्तता बहाल करण्यात आलेली आहे व या अंतर्गत अशा संस्थांचे वैधानिक अधिकार हे अबाधित ठेवणे ही प्रत्येक व्यवस्थेची जबाबदारीच आहे यामध्ये कोणाचेही दुमत असण्याचे कारण नाही. परंतु समितीसमोर राज्यातील भाडेपट्टट्यांच्या जमिनींबाबतचा महालेखाकारांनी काढलेला अत्यंत गंभीर मुद्दा परीक्षणासाठी आलेला आहे. ज्यात राज्य शासनाच्या जमिनीसह म्हाडा, एमएमआरडीए, मुंबई महानगरपालिका यांच्यामार्फत वितरित झालेल्या जमिनीबाबत देखील गंभीर आक्षेप नोंदविण्यात आलेले आहेत. या अनुषंगाने समितीच्या असेही निदर्शनास आले की, जमिनी भाडेपट्टीवर देण्याच्या अधिनियमातील तरतुदी, त्या अनुषंगाने बनविण्यात आलेले नियम, अवलंबिण्यात आलेली कार्यपद्धती व विशेषाधिकाराचा वापर यामध्ये उपरोक्त सर्व संस्थांमध्ये तफावत असून त्यांचे त्यांचे स्तरावर वेगवेगळी कार्यपद्धती अवलंबिण्यात येते. परंतु समितीसमोर विचारार्थ आलेल्या एकूण एक प्रकरणांची समितीने विस्तृतरित्या छाननी केली असता सरतेशेवटी समितीच्या हेच निदर्शनास आले की, शासनासह या सर्व वैधानिक संस्थेच्या स्तरावर देखील अवलंबिण्यात येणाऱ्या कार्यपद्धतीमध्ये तफावती व त्रुटी असून ज्याचा फायदा हा राज्य शासन अथवा अन्य स्वायत्त संस्थांना देखील होत नसून प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष फायदा हा भाडेपट्टाधारकांना होतो व शासनाच्या मौल्यवान व मोक्याच्या ठिकाणांच्या जमिनीचा गैरवापर होत आहे. परिणामी, शासनाच्या महसूलाची मोठया प्रमाणात हानी होत आहे. अतः राज्य शासन व उपरोक्त सर्व वैधानिक संस्थांचे अधिकार अबाधित ठेवून या जमिनीच्या वितरणाच्या तरतुदीमध्ये व कार्यपद्धतीमध्ये एकसुत्रता व एकसमानता आणण्याबाबतची कारवाई राज्य शासनाने या सर्व संस्थांना विश्वासात घेऊन तातडीने करावी व ज्याप्रमाणे केंद्राने केलेल्या जमीन अधिग्रहणाच्या कायद्यामध्ये विवक्षित तरतूद करताना अन्य कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही असले तरीही कोणत्याही व्यक्तीला मोबदला देताना नवीन कायद्यामध्ये नमूद दरापेक्षा कमी मोबदला देऊ शकत नाही अशी तरतूद करून या सर्व वैधानिक संस्थांचे अधिकार अबाधित ठेवले. अशा प्रकारे या प्रकरणी देखील एकसुत्रता आणि एकसमानता आणण्यासाठी योग्य ते धोरण शासनस्तरावरून निश्चित करण्यात यावे व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत अवगत करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.३ शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवर प्रदान होण्यात पारदर्शकतेचा अभाव :

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना केलेल्या जमीन वाटपात पारदर्शकता आणण्यासाठी शासनाने मे, १९८३ मध्ये जारी केलेल्या शासन निर्णय क्रमांक जी-४ आणि मे, २००७ मध्ये जारी केलेल्या शासन निर्णय क्रमांक जी-१ द्वारे एक धोरण निश्चित केले. ज्या प्रकरणांत स्थानिक प्राधिकाऱ्यांकडून मंजुरी मिळालेल्या कुठल्याही अभिन्यासा (layout) अंतर्गत वाटपासाठी पर्याप्त संख्येत भूखंड उपलब्ध असतील तेथे जिल्हाधिकाऱ्यांनी स्थानिक वृत्तपत्रांमध्ये ही बाब प्रसिद्ध करावी असा निर्णय घेण्यात आला. ज्यायोगे काही व्यक्ती एकत्र येऊन संस्था स्थापन करू शकतील आणि अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकरिता जमीन मिळण्यासाठी ते आवेदन करू शकतील. परंतु वास्तविकरित्या शासकीय जमिनींच्या उपलब्धतेविषयी ज्या व्यक्तींना माहिती होती फक्त त्यांच्यांकडूनच जमिनीच्या वाटपासाठी आवेदने प्राप्त होत होती. आणि पर्याप्त प्रसिद्धीच्या अभावी कित्येक पात्र व्यक्ती आवेदन करू शकत नव्हत्या. ज्यामुळे या धोरणाचा लाभ काही विशिष्ट लोकांनाच झाला.

यासंदर्भात साक्षीदरम्यान विभागीय सचिवांनी समितीच्या असे निदर्शनास आणले की, गृहनिर्माण सहकारी संस्थेला जागा देण्यासंदर्भात दिनांक २५ मे २००७ रोजीचे धोरण अस्तित्वात असून ज्यात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, ज्या ठिकाणी वाटपासाठी फक्त एक किंवा दोन भूखंड असतील अशी प्रकरणे वगळता अन्य ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिद्धी देऊन असे भूखंड उपलब्ध असल्याची माहिती जनतेला देण्यात येते. त्या माध्यमातून आवेदने मागवूनच जमिनीचे वितरण करण्यात येते. परंतु ज्या ठिकाणी एक किंवा दोन भूखंड असतात त्या ठिकाणी शासनाने आपले स्वेच्छाधिकार ठेवलेले आहेत असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :

अनेक सार्वजनिक प्रयोजनासाठी शासनाकडून अथवा अन्य प्राधिकरणांकडून भाडेपट्टीवर जमिनींचे वितरण करण्याची कार्यपद्धती ही वेगवेगळी असल्याचे समितीला दिसून आले. परंतु सर्व कार्यपद्धतीमध्ये आढळून आलेली सामायिक त्रुटी ही पारदर्शकतेचा अभाव असल्याचे महालेखाकारांचे व समितीचे मत आहे. अशा प्रकारे भाडेपट्टीवर वितरित करण्यासाठी शासनाच्या स्तरावर उपलब्ध असलेल्या जमिनींची कोणतीही माहिती सर्वसाधारण जनतेपर्यंत वितरित करण्यात येत नाही. केवळ आवेदन पत्राच्या आधारे अशा जमिनींचे वितरण करणे योग्य नाही. त्यातच एखाद्या जमिनीबाबत एकापेक्षा जास्त अर्ज देखील प्राप्त झालेले असताना नंतर आलेल्या एखाद्या विशिष्ट व्यक्तीच्या अर्जाचा शासन स्तरावरून विचार व निर्णय केला जातो. ज्यामागे कुठलीही कारणमिमांसा संबंधित प्रलंबित अर्जदारांना कळविण्यात येत नाही. अथवा त्यांचे अर्ज नाकारल्याचेही त्यांना अवगत केले जात नाही. असे निर्णय व्यक्तीनिहाय घेतले जातात. ही संपूर्ण कार्यपद्धती अत्यंत आक्षेपार्ह असून यात पारदर्शकतेचा अभाव नक्कीच आहे. परिणामी यामध्ये निकोप स्पर्धा व पात्रताधारक व्यक्तीची निवड असे दोनही महत्वाचे निकष डावलले जातात. अतः भाडेपट्टीवर जमिनी वितरित करण्याच्या सध्या अस्तित्वात असलेल्या कार्यपद्धतीचा पुनर्विचार करण्यात यावा. जमीन वाटप प्रक्रियेत पारदर्शकता आणण्यासाठी व निकोप स्पर्धेच्या माध्यमातून पात्र व्यक्तीची निवड होण्यासाठी अशा मोकळ्या जागा भाडेपट्टीवर देण्यासाठी उपलब्ध असल्याचे मोठ्या प्रमाणात जाहिरातीद्वारे तसेच संकेतस्थळावरुन तसेच अन्य आधुनिक तंत्रज्ञानाच्या माध्यमातून कळविण्यात यावे. केवळ लिलाव पद्धतीने जास्तीत जास्त रकमेच्या बोलीधारकास जमीनीचे प्रदान व्हावे व तशी तरतूद कायद्यात करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.४ भाडेपट्टी कराराचा नमुना तयार करणे :

शैक्षणिक संस्था किंवा स्थानिक संस्था आणि क्रीडांगण/ व्यायामशाळा किंवा इतर मनोरंजनपर उद्देशासाठी अशा प्रकारचा वापर करावयाच्या व्यायामशाळांसाठी जमिनींचे भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यासाठीचा नमुना जमीन महसूल संहितेमध्ये देण्यात आला होता. परंतु औद्योगिक, वाणिज्यिक आणि निवासी इतर प्रयोजनासाठी देखील जमिनी देण्यात येत असतानाही अशा प्रयोजनांसाठी विशिष्ट अटींचा समावेश असणाऱ्या भाडेपट्टी करारपत्रासाठी जमीन महसूल संहितेमध्ये कुठलाही स्वतंत्र नमुना समाविष्ट करण्यात आलेला नाही. भाडेपट्टीच्या अटींमध्ये असेही नमूद आहे की, भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यावर प्राधिकरणाने त्याच अटी व शर्तींवर भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करावे. इतर काही प्रकरणात भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींची ओळख पटविण्यासाठी विकास करार करण्यापासून प्रतिबंध करण्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्यांच्या परवानगीची किंवा त्यासाठी अनर्जित उत्पन्नाचे प्रदान करण्याविषयी कुठलीही तरतूद दृष्टीसमोर ठेवून भाडेपट्टी करार करण्यात आलेला नाही. असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

भाडेपट्टीवर जमिनीचे वितरण करताना शासन व भाडेपट्टाधारक यांच्यामध्ये अटी/शर्ती विहित करणारा सर्वात महत्त्वाचा दस्ताऐवज हा भाडेपट्टी करारच असताना या कराराचे प्रारूप हे अतिशय सर्वंकष, तांत्रिक व कायदेशीरदृष्ट्या परिपूर्ण असणे आवश्यक आहे. या करारातील छोटट्ट्यातल्या छोटट्ट्या त्रुटी या शासनाची कायदेशीर बाजू कमकुवत करणाऱ्या व भाडेपट्टीधारकांना फायद्याच्या ठरणाऱ्या ठरू शकतात. समितीने पुढे चर्चिलेल्या अनेक परिच्छेदांमध्ये समितीच्या असे निदर्शनास आलेले आहे की, कित्येक प्रकरणांमध्ये करारातील अटी/शर्ती पक्षांना मान्य नसल्यामुळे, अटी/शर्ती अंतिम करणेबाबतची बाब विधी व न्याय विभागाकडे प्रलंबित असल्यामुळे, अटी/शर्तींवरुन प्रकरणे न्यायप्रविष्ट झाल्यामुळे अद्यापही शासन व भाडेपट्टीधारकांमध्ये भाडेपट्टी करारच झालेला नाही. ही बाब शासनाची कायदेशीर बाजू कमकुवत करणारी ठरू शकते. यासाठी प्रत्येक प्रकरणनिहाय वेगवेगळे भाडेपट्टा करार करण्याऐवजी शासनाने सर्व प्रकरणांसाठी एकत्रित " आदर्श भाडेपट्टा करार " नमुना तयार करावा व तो संहिता किंवा नियमातच सम्मिलीत करावा तसेच काही प्रकरणपरत्वे यात अस्तित्वात असलेल्या अटींव्यतीरिक्त काही अटींचा समावेश करण्याची आवश्यकता पडल्यास तसे करण्याची मुभा देखील ठेवण्यात यावी व अशाप्रकारे राज्य स्तरावर सर्वत्र एकच कराराचे प्रारूप उपलब्ध करून द्यावे व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.५.१ मुदत संपलेल्या भाडेपट्टी प्रकरणांचे नुतनीकरण न करणे :

जमीन महसूल संहिता, १९६६ अंतर्गत केलेल्या नियमातील तरतुदीनुसार एखाद्या व्यक्तीस ठराविक कालावधीत आणि प्रयोजनासाठी आणि त्याबाबतीत निर्धारीत केलेल्या अटीवर शासकीय जमीन भाडेपट्टीवर दिली जाऊ शकते. भाडेपट्टीची मुदत संपल्यावर अशा व्यक्तींना निष्कासित करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आलेले आहेत. अशा प्रकारे जमिनींचा अनधिकृत वापर अथवा ताबा ठेवलेल्या कालावधीसाठी किंवा

जमिनींसाठी निर्धारीत केलेल्या भाड्याच्या रकमेच्या मर्यादेपर्यंत दंड भरणे बंधनकारक होते. परंतु मुंबई शहर, मुंबई उपनगर आणि पुणे येथे भाडेपट्टीच्या १,७६६ प्रकरणांपैकी वर्ष १९४० ते २००८ दरम्यान ७५७ भाडेपट्टींची मुदत संपली होती व त्याचे नुतनीकरण प्रलंबित होते तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालयांकडे १५३ प्रकरणात भाडेपट्टीचा कालावधी १९४७ ते २०११ दरम्यान संपुष्टात आला. व त्याचे नुतनीकरण देखील करण्यात आले नव्हते. तसेच मुंबई महानगरपालिकेमध्ये १७ प्रकरणात भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यासाठी किंवा कलम १०५ अनुसार निष्कासन करण्यासाठी मुंबई महानगरपालिकेने कुठलीही कार्यवाही केली नव्हती. वेळेत ज्या जमिनींचे नुतनीकरण न केल्यामुळे मुदत संपल्यावरही जुन्या दराने भाडेपट्टी अदा करून भाडेपट्टीधारकाला मालमत्तेचा ताबा राखून ठेवता आल्याने शासनाला महसुली तोटा झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

(१) राज्य शासन, मुंबई महानगरपालिका, म्हाडा, एमएमआरडीए यांनी भाडेपट्टीवर वितरित केलेल्या जमिनींच्या भाडेपट्टी प्रकरणांचे मोठया प्रमाणात नुतनीकरणाचे काम प्रलंबित असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. भाडेपट्टट्याच्या नुतनीकरणासाठी लागणाऱ्या विलंबामुळे शासनाचे महसूलाचे नुकसान होणार असल्यामुळे याबाबतची पूर्तता तातडीने शासन स्तरावरुनच होणे आवश्यक आहे. अतः शासनाने तसेच अन्य संस्थांनी भाडेपट्टी प्रकरणाच्या नुतनीकरणाचे काम तातडीने पूर्ण करावे तसेच नुतनीकरण हे सरसकट न करता भाडेपट्टाधारकांनी केलेले शर्तभंग, व्यावसायिक वापर, जागेच्या प्रयोजनातील बदल, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण करणे, भाडेपट्टीची रक्कम नियमित न भरणे तसेच अन्य अटी भंगांचा पूर्णपणे गुणवत्तेवर विचार करूनच अस्तित्वात असलेल्या तरतुदी व न्यायालयानी वेळोवेळी दिलेल्या निर्णयांच्या अधिन राहून करण्यात यावे व या अनुषंगाने घेण्यात येणारे निर्णय हे व्यक्तीनिहाय व प्रकरणनिहाय न घेता नियमानुसार व प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर घेण्यात यावे. तसेच करारामध्ये अटी व शर्ती अतिशय सुस्पष्ट व शासनाच्या हिताच्या असल्या पाहिजे. तसेच याच्या उल्लंघनासंदर्भात शास्ती करण्याची तरतूद त्यात नमूद असली पाहिजे व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) कित्येक प्रकरणांत १० ते २० वर्षांपासून भाडेपट्टट्यांचे नुतनीकरण झालेले नसल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. त्यामुळे भाडेपट्टाधारक जुन्याच दराने शासनाला भाडेपट्टा भरत आहे. परिणामी, यात शासनाच्या महसुलाचे मोठया प्रमाणात नुकसान होत आहे. काही ठिकाणी विभागाने लेखी हमी घेऊन (undertaking) जमीन धारक फरकाची रक्कम भरण्यास तयार असल्याची हमी घेण्यात आली आहे. अतः शासनाने नुतनीकरण करतेवेळी सद्यःस्थितीत अस्तित्वात असणाऱ्या दराची आकारणी करण्यात यावी व मागील वर्षांच्या भाडेपट्टट्यासंदर्भात त्या त्या वर्षी अस्तित्वात असलेल्या दरानेच भाडेपट्टट्याची फरकाची वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) ज्या प्रकरणांमध्ये तात्पुरते भाडे आणि अधिमूल्य आकारण्यात आले आहे अशा प्रकरणांचे विभागाने पुनर्निरिक्षण करावे आणि अंतिम दर आकारण्याबाबत आवश्यक ती कारवाई आणि फरकाची वसूली करावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.५.२ अटींचा भंग झालेल्या प्रकरणांना वैधता प्राप्त करून देण्यासाठी अधिमूल्याची आकारणी (अनार्जित उत्पन्न) आकारणी करण्यासाठी जमीन महसूल संहितेत तरतुदीचा अभाव :

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ५३ नुसार जर एखादी व्यक्ती काही कारणासाठी ज्यामध्ये जमिनीच्या उपभोग काळाशी संबंधित असलेल्या अटींचा भंग होणे समावेश असेल, एखाद्या जमिनीचा अनधिकृतपणे वापर करत असेल किंवा तिचा गैररित्या ताबा ठेवत असेल तर अशा व्यक्तीस त्याची बाजू मांडण्याची रास्त संधी दिल्यावर जिल्हाधिकारी अशा जमिनीवरुन त्याला निष्कासित करू शकतात. अशाप्रकारे ज्या कालावधीसाठी अनधिकृत वापर किंवा ताबा ठेवण्यात आला असेल त्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्याच्या मतानुसार त्याच्या निर्धारीत भाड्याच्या रकमेच्या जास्तीतजास्त दुप्पट एवढा दंड भरण्यासाठी अशी व्यक्ती जबाबदार असेल. परंतु अनधिकृत ताबा ठेवण्यास नियमाधिन करण्यास कुठलीही तरतूद सदर कलमामध्ये नसताना जमिनीचा ताबा परत मिळविण्याऐवजी विभाग त्यावर अनार्जित उत्पन्नाची आकारणी करत आहे. तसेच जमिनीच्या मूल्यांकनासाठी चुकीचे दर लागू करणे, चुकीच्या पद्धतीने गणना करणे इत्यादींमुळे आकारणीमध्ये चुका होतात.

या परिच्छेदावर चर्चा करतेवेळी विभागीय सचिवांमार्फत असे सांगण्यात आले की, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये अनार्जित उत्पन्न वसूल करणेबाबत कोणतीही सुस्पष्ट तरतूद नाही. त्यामुळे शासनाने आता या प्रकरणी कायद्यामध्ये सुधारणा करून कलम ३७ (अ) हे नवीन कलम समाविष्ट केलेले असल्यामुळे या नवीन कलमाद्वारे आता अनार्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल करण्याबाबत सुस्पष्ट तरतूद करण्यात आलेली आहे.

शिफारस :

शासनाने आता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ मध्ये सुधारणा करून ३७ (अ) हे नवीन कलम समाविष्ट केलेले असून या कलमाद्वारे अनार्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल करण्याबाबत सुस्पष्ट तरतूद करण्यात आलेली आहे. याचा अर्थ या अगोदर ही तरतूद नसताना अनार्जित उत्पन्न आकारून शासनस्तरावर निर्णय घेण्यात आला हे महालेखापालांनी घेतलेले आक्षेप योग्यच आहे. तसेच आता नव्याने झालेल्या सुधारणेच्या अनुषंगाने कायद्याची योग्यरित्या अंमलबजावणी व्हावी तसेच अनार्जित उत्पन्नाच्या आकारणी आणि वसूलीसाठी व भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींचे हस्तांतरण करण्यापूर्वी सर्व भाडेपट्टाधारक पूर्व परवानगी घेतील याची खात्री करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.५.३ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमधील तरतुदींना संदर्भित न करता शासन निर्णय इत्यादीद्वारे भाडेपट्टी वसूली करणे :-

राज्यामध्ये जोपर्यंत महसुलाच्या आकारणीची निकड आहे तोपर्यंत सर्व प्रकारच्या जमिनींवर महसूलाची आकारणी करत राहण्याचे निर्देश देण्याचे अधिकार राज्य विधानमंडळाला आहेत. परंतु भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनी आणि इतर बाबतीत भाडेपट्टी, अधिमूल्य (अनार्जित उत्पन्न), पुनर्विकास आकार, हस्तांतरण फी आणि अनुज्ञप्ती शुल्क यांची निश्चिती आणि वसूली करण्यासाठी शासन निर्णय, परिपत्रके, आणि ज्ञापने जारी केली जात होती. परंतु त्यामध्ये त्याविषयी संहितेमध्ये असणाऱ्या तरतुदींना कुठेही संदर्भित केले गेले नव्हते.

शिफारस :

जमिनीचे हस्तांतरण, जमिनीचा पुनर्विकास, अतिरिक्त चटईक्षेत्र, निर्देशांकाचा वापर, टीडीआरचा वापर किंवा वापरातील बदल या सर्व गोष्टींसाठी शासन विहित करेल त्याप्रमाणे अधिमूल्य आकारावे लागेल अशा प्रकारची तरतूद शासनाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ३७ (अ) द्वारे केलेली आहे. त्याची योग्यरित्या परिगणना व अंमलबजावणी व्हावी तसेच भाडेपट्टीवरील जमिनींसंदर्भातील महत्त्वाचे निर्णय हे परिपत्रके, शासन निर्णय व ज्ञापने यांच्या माध्यमातून वेळोवेळी न घेता त्यातील महत्त्वाच्या तरतुदींचा समावेश महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये सुधारणा करून करण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

२.६ भाडेपट्टी दर सुधारित न करणे :-

सन १९९९ मध्ये नोंदणी महानिरीक्षक, पुणे यांनी तयार केलेल्या शिघ्र सिद्धगणकानुसार परिगणित केलेल्या मालमत्तेच्या बाजार मूल्याच्या आधारावर भाडेपट्टी निर्धारीत करण्यावर शासनाने शासन निर्णय निर्गमित करून मागणी सूचना निर्गमित केल्या. त्याविरुद्ध काही भाडेपट्टीधारकांनी उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली. परिणामी शासनाने ऑक्टोबर १९९९ मध्ये जारी केलेला शासन निर्णय मागे घेतला. मुंबई उच्च न्यायालयाने दिनांक २५ ऑगस्ट २००४ रोजी दिलेल्या निर्णयामध्ये भाडेपट्टीचे निर्धारण करण्यासाठी काही परिमाणे घालून दिली व ज्या आधारावर आणि ज्या पद्धतीने भाडयाची रक्कम संगणकीत केली गेली आहे त्याविषयी अर्जदाराला अवगत करावे जेणेकरून अर्जदार त्याविरुद्ध आक्षेप दाखल करू शकेल. व या दरम्यानच्या कालावधीत सर्व अर्जदारांनी जुन्या दराने भाडेपट्टी अदा करत रहावी. परंतु मा.उच्च न्यायालयाने परिमाणे ठरवून देण्याच्या घटनेला आठ वर्षे उलटून गेली तरीही त्याबाबतीत अजूनही कार्यवाही प्रलंबित असल्यामुळे शासनाचा मोठा महसूल बुडालेला आहे. प्रचलित पद्धतीप्रमाणे भाडेपट्टीची निश्चिती आणि ठराविक कालावधीने त्यामध्ये सुधारणा या कायदेशीररित्या तरतूद करून करण्याऐवजी प्रत्येक वेळी शासन निर्णय जारी करून त्याद्वारे करण्यात आल्या असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

भाडेपट्टाधारकाला शासनाच्या अत्यंत मौल्यवान व मोक्याच्या जमिनी भाडेपट्टीवर अगदी नाममात्र दराने उपलब्ध करण्यात येतात. ज्याचा अशा व्यक्तींकडून वापर करून मोठया प्रमाणात फायदा मिळविला जातो. प्रसंगी त्याचा व्यावसायिक वापर देखील सुरू करण्यात येतो. यासाठी शासन स्तरावर सध्या अस्तिवात असलेले भाडेपट्टट्याचे दर हे अत्यंत कमी असून या दराचा शासनाने पुनर्विचार करावा. हे दर शासन रेडीरेकनरच्या आधारे ठरवित असते. परंतु बाजारमूल्याच्या तुलनेत शासनाच्या रेडीरेकनरचे दरसुद्धा फार कमी आहेत. त्यामुळे अगदी नाममात्र दराने हे भूखंड भाडेपट्टाधारकांस प्राप्त होतात. अतः शासनामार्फत आकारण्यात येणाऱ्या या भाडेपट्टीच्या दराचा पुनर्विचार करण्यात यावा व ज्या प्रयोजनासाठी जमीन दिलेली आहे ते प्रयोजन, रेडीरेकनरचे दर, त्या जागेचे बाजारमूल्य इत्यादी सर्व बाबींचा विचार करून योग्य ते दर ठरविण्यात यावे व केलेल्या कार्यावाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.७ संनियंत्रण आणि नियंत्रण

२.७.१ अंतर्गत नियंत्रण :

कायदे, नियम आणि विभागीय सूचना यांचे योग्य प्रकारे पालन होत असल्याची प्रर्याप्त खात्री करण्याचा अंतर्गत नियंत्रणाचा उद्देश असतो. कामकाज विनाविलंब आणि पूर्ण कार्यक्षमतेने चालावे आणि थकबाकीच्या वसूलीसाठी पर्याप्त संरक्षण मिळावे यासाठी विश्वसनीय आर्थिक आणि व्यवस्थापकीय माहिती यंत्रणेच्या निर्मितीतही हे अंतर्गत नियंत्रण सहाय्यभूत ठरते.

२.७.१.१ लोकलेखा समितीच्या शिफारशींवरील कारवाई केल्याची टिप्पणी प्राप्त न होणे :

यात विशेषतः परिच्छेद ३.१० (लेखापरीक्षा अहवाल सन १९९७-९८) आणि परिच्छेद क्र. ४.२.७ व ४.२.१० (लेखापरीक्षा अहवाल १९९८-९९) यांच्या आधारावर तत्कालीन लोकलेखा समितीने तिच्या सन २००६-०७ च्या पाचव्या व सन २००७-०८ च्या सहाव्या अहवालात जमीन व्यवस्थापन कार्यपद्धती बळकट करण्याची शिफारस केली होती. तसेच ज्या प्रयोजनासाठी या जमिनी देण्यात आल्या होत्या त्यासाठी त्याचा झालेला वापर, प्रत्यक्षात पडताळणी, अतिक्रमणाचे निष्कासन इत्यादी बाबी पडताळण्यासाठी याचा दर तीन महिन्यांनी जिल्हाधिकाऱ्यांनी आढावा घ्यावा. अशा शिफारशी समितीने केलेल्या असतानाही त्यावर कोणतीही कारवाई झाल्याचे महालेखाकारांना दिसून आलेले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

महालेखाकारांनी राज्यात भाडेपट्टीवर होणाऱ्या जमीनीच्या वितरणाबाबत वेळोवेळी त्यांच्या परिच्छेदात आक्षेप नोंदविलेले असून सदरहू आक्षेपाची छाननी महाराष्ट्र विधानमंडळाच्या लोकलेखा समितीसमोर घेण्यात येऊन त्यासंदर्भात समितीने काही महत्त्वाच्या शिफारशी शासनाला सन २००६-०७ मध्ये केलेल्या असतानाही आजतागायत त्याची अंमलबजावणी झाल्याचे महालेखाकारांना दिसून आले नाही. ही बाब तर वैधानिक समितीचा अवमान करणारी ठरते. त्यानंतरही सन २०१२ पर्यंतच्या प्रकरणांसंदर्भात महालेखाकार यांनी विशेष छाननी केली असता शासन स्तरावरील कार्यपद्धतीमध्ये काही बदल झाल्याचे महालेखाकार यांना दिसून आले नाही. किंबहुना परिस्थिती अधिकच वाईट असल्याचे चित्र आज या अहवालाच्या माध्यमातून समितीसमोर येत आहे. याचाच अर्थ असा स्पष्ट होतो की, शासन स्तरावर अस्तित्वात असलेली ही कार्यपद्धती व यंत्रणा बदलण्याची इच्छाच शासकीय स्तरावर नाही. याबाबत समिती तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे. तसेच समितीने सन २००६-०७ मध्ये सादर केलेल्या अहवालावर शासन स्तरावरून नेमकी काय कार्यवाही करण्यात आली याचा वस्तुस्थितीदर्शक अहवाल समितीस २ महिन्यांच्या आत सादर करावा. तसेच समितीने शिफारशी करूनही त्याची प्रभावी अंमलबजावणी न करणाऱ्यांविरुद्ध देखील जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे. व समिती आता सदरहू अहवाल सादर करीत असून त्यामध्ये समाविष्ट अनेक महत्त्वाच्या शिफारशींच्या अनुषंगाने शासन स्तरावरून तातडीने कार्यवाही करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.७.१.२ उल्लंघन समितीचे कामकाज न होणे /२.७.१.३ जमिनीचा वापर निर्धारीत प्रयोजनासाठीच होत असल्याची पडताळणी करणे :

भाडेपट्टी करार /विलेख यांच्या अटी व शर्तींचा भंग झाल्याची प्रकरणे शोधून अशा प्रकरणातील भाडेपट्टीधारकांवर दंड आकारण्यासाठी शासनाने जुलै, १९९५ मध्ये शासन निर्णयाद्वारे जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अध्यक्षतेखाली उल्लंघन समिती गठीत केली. सन १९९५ पासून या समितीचे फक्त पाच बैठकांचे आयोजन झाले होते व सन २०१२ मध्ये ही समिती कार्यरत नव्हती. शासनाकडून सध्याच्या कर्मचारी संख्येत करण्यात आलेली कपात यास कारणीभूत असल्याचे सांगण्यात आले.

तसेच निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक, शैक्षणिक, सामाजिक, वैद्यकीय, क्रीडा इत्यादीसारख्या प्रयोजनासाठी जमिनी भाडेपट्टीवर दिल्यानंतर त्या निर्धारीत प्रयोजनासाठीच जमिनीचा वापर होत असल्याची खात्री करण्यासाठी पडताळणी करण्यासाठी विभागाकडे कोणतीही विहित यंत्रणा आढळून आली नाही व अशा प्रकारची कुठलीही माहिती उपलब्ध नव्हती. तसेच पडताळणी करण्यासाठी देण्यात येणाऱ्या स्थळ भेटींची संख्या अत्यल्प असल्याने अटींचा भंग झाल्याची प्रकरणे खूप उशीरा निदर्शनास आली त्यामुळे कारवाई करण्यास अथवा खटला भरण्यास विलंब झाला. महालेखाकार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या अभिलेख्यांची चाचणी केली असता एकूण ७,८३,९९६.२८ चौ.मी. क्षेत्रफळ असणाऱ्या जमिनीच्या ३० प्रकरणांपैकी प्रत्येक प्रकरणात ज्या प्रयोजनासाठी जमिनींचे प्रदान झाले आहे त्यासाठीच भाडेपट्टीदार त्याचा वापर करत असल्याविषयीची माहिती उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस :

(१) अटींचा भंग झाल्याची प्रकरणे शोधण्यासाठी सन १९९५ मध्ये अस्तित्वात आलेल्या उल्लंघन समितीच्या केवळ पाच बैठका झालेल्या आहेत. तसेच सन २०१२ मध्ये अशी समिती कार्यरत असल्याचे दिसून आले नाही. व यासाठी अपुरी कर्मचारी संख्या असल्याचे विभागाकडून सांगण्यात आले. जिल्हाधिकारी यांच्या नियंत्रणाखाली जिल्हास्तरावर इतकी मोठी यंत्रणा कार्यरत असताना इतक्या गंभीर विषयासाठी कर्मचाऱ्यांची अपुरी संख्या हे कारण समितीला संयुक्तिक वाटत नाही. अटींचा भंग झाल्याची प्रकरणे शोधण्यासाठी गठीत करण्यात आलेल्या समितीचे शासनाने तात्काळ पुनर्गठण करावे. त्यात समितीची सुधारित कार्यकक्षा तयार करून ज्या प्रयोजनासाठी जमिनी देण्यात आलेल्या आहेत त्यासाठीच त्याचा वापर होत असल्याची शहानिशा करण्याबाबतच्या बाबींचा देखील समावेश करण्यात यावा व त्यास आवश्यक त्या कर्मचारी वर्गाची तरतूद करून याकडे प्राधान्याने लक्ष देऊन यंत्रणा सक्षमपणे कार्यरत करावी जेणेकरून शासकीय भूखंडासंदर्भात भविष्यातील कायदेशीर अडचणी टाळता येणे शासन स्तरावरुन शक्य होईल व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

शिफारस :

(२) ज्या प्रयोजनासाठी जमिनींचे वितरण झालेले आहे त्याच प्रयोजनासाठी त्या जमीनीचा उपयोग झाला आहे किंवा कसे हे तपासण्यासाठी कोणतीही स्वतंत्र यंत्रणा जिल्हाधिकारी स्तरावर कार्यरत नाही. अतः भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींचा गैरवापर/वापर न होणे यावर आळा बसण्यासाठी तसेच भविष्यात उद्‌भवणाऱ्या कायदेशीर बाबी टाळण्यासाठी अथवा अशा कारवाईस चालना मिळण्यासाठी यासंदर्भात भाडेपट्टाधारकाने " उद्देश परिपूर्ती प्रमाणपत्र " शासनाला विहित मुदतीत सादर करणे बंधनकारक करण्यात येऊन या अटीचा समोवश शासनस्तरावर प्रस्तावित आदर्श भाडेपट्टा कराराच्या नमुन्यात समाविष्ट करण्यात यावा. तसेच नियमित संनियंत्रणपद्धती आणि शासन विभागाकडून पडताळणी करणे याबरोबरच जिल्हाधिकारी कार्यालय आणि इतर यंत्रणांकडून त्याचे अनुपालन होत असल्याची खात्री जिल्हाधिकारी कार्यालयामार्फत करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.७.२ अंतर्गत लेखापरीक्षण :

अंतर्गत लेखापरीक्षण हे अंतर्गत नियंत्रण कार्यतंत्राचे प्रभावी अस्त्र आहे. असे असताना अनेक ठिकाणी अंतर्गत लेखापरीक्षणातील परिच्छेदांच्या अनुपालनाचे प्रमाण अल्प असल्याचे दिसून आले. तसेच प्रलंबित परिच्छेद आणि त्यांच्या निपटाऱ्याच्या प्रलंबित्वाची कारणे याविषयीचा तपशील जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांचेकडे सहजपणे उपलब्ध नसल्याचे दिसून आले. तसेच म्हाडामध्ये अशी कुठलीही संनियंत्रण यंत्रणा अस्तीत्वात नव्हती. तसेच एमएमआरडीएमध्ये अन्य बाबीं हाताळण्यासाठी अंतर्गत लेखापरीक्षण शाखा आहे. परंतु भाडेपट्टीवर दिलेल्या भूखंडांवरील कामाच्या प्रगतीवर संनियंत्रण ठेवण्यासाठी कुठलीही तरतूद नव्हती तसेच मुंबई महानगरपालिकेमध्ये यासंदर्भातील कार्यपद्धती ठरविण्यासाठी मार्गदर्शक तत्वे विलंबाने म्हणजे मार्च, २०१२ मध्ये तयार केली. असे आक्षेप महालेखाकार यांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

शिफारस :

शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमीनीवरील कामाच्या प्रगतीवर संनियंत्रण ठेवण्यासाठी कोणतीही सक्षम यंत्रणा आज कार्यरत आहे असे समितीला दिसून आले नाही. अतः अंतर्गत नियंत्रण व अंतर्गत लेखापरीक्षण यंत्रणा अधिक सक्षम व बळकट करावी जेणेकरून भविष्यात शासन स्तरावरुनच या अनियमितता अथवा उल्लंघन शासनाच्या लक्षात येऊन यासंदर्भातील आवश्यक ती कार्यवाही शासनास करणे शक्य होईल अशी समितीची शिफारस आहे.

२.८ जमीन महसूल

२.८.१ महसुलाचा कल/२.८.२ जमीन महसुलाची थकबाकी :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता व महसूल वसूली अधिनियम अंतर्गत विहित केलेल्या पद्धतीपैकी एक अथवा जास्त पद्धतींना अनुसरुन वसूलीची प्रक्रिया सुरू करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी/तहसीलदार यांचेकडे सोपविले आहेत. तसेच मालमत्तेची जप्ती/लिलाव करण्याची आणि जारी करण्यात आलेल्या मागणी सूचनांना प्रतिसाद देण्यास जे कसुरदार अपयशी ठरतील त्यांना तुरुंगवासाची शिक्षा देण्याची तरतूद या अधिनियमामध्ये असताना थकबाकीच्या रकमेची आकारणी व त्याची काही प्रमाणात वसूली संदर्भातील तपशील उपलब्ध झाला. परंतु वसूलीसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांनी केलेल्या कार्यवाहीविषयचा तपशील अभिलेखात उपलब्ध नव्हता. तसेच तहसिलदारांकडून जिल्हाधिकाऱ्यांकडे योग्य प्रकारे माहितीचे प्रसारण होत नसल्याचे आकडेवारीतील तफावतीतून दिसून येते. अशा प्रकारे भाडेपट्टीची थकबाकी इत्यादी बाबींची स्थिती संपूर्ण दर्शविलेली नव्हती. तसेच

थकबाकीवर प्रभावी संनियंत्रण ठेवण्यासाठी संपूर्ण तपशील असणारी प्रवर्गनिहाय नोंदवही जिल्हाधिकारी कार्यालय/तहसीलदार/तलाठी यांचेकडे असणे अत्यावश्यक असतानाही तसे झाल्याचे दिसून येत नाही.

शिफारस :

(१) जमीन महसुलाच्या थकबाकीविषयीच्या माहितीची नोंद ठेवण्यासाठी कार्यपद्धती निश्चित करण्यात यावी व या कार्यपद्धतीत सुसुत्रता ठेवण्यात यावी. जेणेकरून भविष्यात उद्‌भवणाऱ्या कायदेशीर बाबी टाळण्यासाठी अथवा अशा कारवाईस चालना मिळण्यासाठी याची अधिक मदत होऊ शकते अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) वसूलीवर संनियंत्रण ठेवण्यासाठी, थकीत जमीन महसुलांची माहिती ठेवण्याची कार्यपद्धती सुलभ करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.९ भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याच्या हिश्यांच्या रकमेची वसूली न होणे :-

महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना (MR&TP) अधिनियम, १९९६ च्या कलम १२६ मध्ये विकास आराखड्यात आरक्षित ठेवलेली जमीन नियोजन प्राधिकाऱ्यांनी ताब्यात घेण्याची तरतूद केलेली आहे. नवी मुंबईसाठीच्या विकास नियंत्रण नियमावली (DCR), १९९१ मधील तरतुदीमुळे आर्थिक भरपाईच्या ऐवजी हस्तांतरणीय विकास हक्कांच्या (TDR) संकल्पनेवर आधारलेला FSI मिळणे जमीन मालकास शक्य होत आहे. TDR संकल्पनेचा समावेश करण्यासाठी ऑक्टोबर, १९९३ मध्ये MR&TP अधिनियम, १९९६ च्या कलम १२६ (१) मध्ये सुधारणा करण्यात आली, ज्यानुसार कुठलाही मोबदला न घेता प्रत्यार्पित केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाऐवजी जमीन मालकास TDR देऊन जेव्हा विकास आराखडयात आरक्षित ठेवलेली एखादी जमीन नियोजन प्राधिकारी प्राप्त करतात तेव्हा भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याला रक्कम प्रदान करावी किंवा तेवढीच रक्कम नियोजन प्राधिकाऱ्यांना ठेवीच्या रूपात द्यावी जी भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याचा हिस्सा म्हणून भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याला देय असेल. भू-संपादन अधिनियम, १९८४ मधील तत्वांच्या आधारावर ही रक्कम निर्धारीत करायची असते. TDR च्या प्रदानाच्या रुपात संपादित केलेल्या शासकीय जमिनींशी संबंधित भाडेपट्टी प्रदानकर्ता/भाडेपट्टीधारक यांच्या हिश्याची विभागणी करण्याच्या पद्धतीला शासनाने नगरविकास विभागाच्या १० सप्टेंबर १९९६ रोजी जारी केलेल्या निर्णयाद्वारे पुष्टी दिली. MLR संहितेचे वाचन करताना असे आढळून आले की, कुठलाही मोबदला न घेता नियोजन प्राधिकाऱ्यांना प्रत्यार्पित केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळासाठी जेव्हा TDR दिला जातो त्यावेळी भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याचे (शासन) हित जपण्यासाठी संहितेमध्ये कुठलीही तरतूद नव्हती.

शिफारस :

भाडेपट्टीधारकाला मिळालेल्या नफ्यामधील भाडेपट्टी प्रदानकर्त्याच्या हिश्यांच्या रूपातील शासनाचा भाग जपणे आणि त्याची वसूली करणे यासाठी आवश्यक ती उपाययोजना करावी तसेच याबाबतची तरतूद शासनाने अधिनियमातच करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२.१० शासकीय जमिनीचा गैरवापर करणाऱ्या भाडेपट्टीधारकांवर अंकुश ठेवण्यासाठी स्थानिक संस्थांना सूचना देणेबाबत :

संपादणूक लेखापरीक्षणादरम्यान असे आढळून आले की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने दोन प्रकरणांत शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त न करता मालमत्तेचा विकास करण्यास परवानगी दिली होती आणि एका प्रकरणात शासनाच्या अनुमतीशिवाय जमिनीचा लिलाव केला होता ज्याचा तपशिल खालीलप्रमाणे :-

- एका व्यक्तीस शेतीसाठी भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या एका प्रकरणात, त्या व्यक्तीने निवासस्थाने बांधण्यासाठी खाजगी बांधकाम व्यावसायिकाबरोबर विकास करार केला ज्यासाठी शासनाकडून NOC प्राप्त न करताच MCGM ने परवानगी दिली. (परिच्छेद क्र. ४.२.१६)

- मे. चूनिलाल सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या (जिला भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टीचे हक्क विकले होते) प्रकरणात शासनाकडून NOC प्राप्त केल्याशिवाय लगतच्या अतिक्रमित जमिनीचा FSI वापरण्यासाठी MCGM ने परवानगी दिली होती. (परिच्छेद क्र. ३.४.१)

- एकच सदस्य असलेल्या विश्वस्त संस्थेच्या प्रकरणात, शासनाकडून NOC प्राप्त न करता MCGM ने लिलावामध्ये मे.जयनाम कन्स्ट्रक्शन कं. लि. यांना जमीन बहाल केली होती (परिच्छेद क्र. ३.३.१).

भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तांची मालकी शासनाकडे असल्यामुळे वरील प्रकरणात कुठलीही कृती करण्याआधी MCGM ने शासनाकडून NOC प्राप्त करावयास हवी होती.

शिफारस :

महानगरपालिकेमार्फत भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तांची मालकी ही राज्य शासनाची असल्यामुळे या भूखंडांसंदर्भात महानगरपालिका स्तरावरुन कोणताही निर्णय घेणे अगोदर राज्य शासनाचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक असतानाही उपरोक्त प्रकरणी ते घेण्यात आल्याचे दिसून येत नाही. अतः भाडेपट्टी हक्कांची विक्री/पोट भाडेपट्टीवर प्रदान, विकास आराखडा, बांधकाम आराखडा इत्यादींना मंजुरी देणेअगोदर राज्य शासनाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र घेतले आहे किंवा कसे याची खात्री करण्यासाठी सदर बाबतीत शासनाने महसूल व वन विभागाच्या माध्यमातून नगरविकास विभाग आणि नोंदणी प्राधिकारी यांच्याशी समन्वय साधून आवश्यक ती कार्यवाही करावी व अशाप्रकारचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेण्याची तरतूद नियमात करण्यात यावी. तसेच काही विशिष्ट प्रयोजनासाठी शासनस्तरावरुन जमिनींचे भाडेपट्टीवर वितरण केले जाते. परंतु महानगरपालिकेच्या स्तरावर विकास आराखडा तयार करताना त्या जागेवर जर अन्य प्रयोजनाचे आरक्षण आले तर याच्या अंमलबजावणीमध्ये अनेक अडचणी उद्‌भवू शकतात. अशा परिस्थितीत महानगरपालिकेमार्फत विकास आराखडा मंजूर करताना शासनाच्या भूखंडावरील आरक्षण व जागेचे प्रयोजन या बाबींचा योग्य तो समन्वय साधण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण III

जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर

३.१. भाडेपट्टी विलेखांचे कार्यान्वयन/नोंदणी न करणे

नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम १७ (१) (ड) अन्वये, प्रत्येक वर्षांसाठी किंवा एक वर्षापेक्षा अधिक कालावधीसाठी किंवा वार्षिक भाडेपट्टीवर कार्यान्वित केलेल्या अचल मालमत्तेच्या भाडेपट्टीच्या कागदपत्रांची नोंदणी करणे अनिवार्य असते. अशाप्रकारे, भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींच्या बाबतीत, ज्या अटी व शर्तींवर भाडेपट्टीचे प्रदान झाले आहे त्यांचा समावेश असणारा भाडेपट्टी विलेख/करार असणे आणि नोंदणी प्राधिकाऱ्यांकडे तो नोंदणीकृत केला जाणे आवश्यक असते. भाडेपट्टीच्या चाचणी तपासणीत १९५८ ते १९८३ दरम्यान ११ प्रकरणांत एकूण ८४,०८९.५७ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या भूखंडांचा भाडेपट्टीवर ताबा देण्यात आला होता. भाडेपट्टीधारकांनी या भूखंडांचा ताबा घेऊन २९ ते ५४ वर्षांचा कालावधी लोटूनही, यापैकी एकाही प्रकरणात भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन केले गेले नव्हते/ नोंदणी प्राधिकाऱ्यांकडे नोंदणी केली गेली नव्हती. परिणामी, उपरोक्त तरतुदीची पूर्तता झाली नाही. भाडेपट्टी विलेखाची नोंदणी झाल्यावर त्यावर मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी फी लागू होते, अशाप्रकारे नोंदणी न केल्यामुळे मुद्रांक शुल्क तसेच नोंदणी फी यांची वसूली होऊ शकली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केलेले आहेत.

साक्षीदरम्यान सदरहू परिच्छेदासंदर्भात माहिती देताना समितीसमोर असे सांगण्यात आले की, मुंबई शहरात शासनाने एकूण १२८२ जमिनी भाडेपट्टट्ट्यावर मंजूर केल्या होत्या. यातील ११३ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार पूर्ण होऊ शकला नसून ती प्रक्रिया सुरू असून उर्वरित ११६९ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार झालेला आहे. काही प्रकरणांना २०-२० वर्षे विलंब लागलेला आहे ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु मुंबईतील जमीनींच्या किंमती आणि त्याचे महत्व लक्षात घेता प्रत्येक भाडेपट्टा कराराचे प्रारूप विधी व न्याय विभागाकडे मंजुरीसाठी पाठविण्यात येते. त्यांच्यांकडून नमूना मंजूर करून तो पक्षकाराला पाठविण्यात येतो. काही प्रकरणात पक्षकाराला यातील अटी/शर्ती स्वीकारत नाहीत व ते वकीलामार्फत निवेदने देतात. व अशावेळी प्रकरणे पुन्हा शासनाकडे परत येतात. या सर्व बाबींमध्ये बराच वेळ जात असल्यामुळे या करारांना विलंब झालेला आहे असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर मान्य केले. तसेच यावर उपाय म्हणजे आदर्श भाडेपट्टीकरार तयार करण्यात यावे व प्रकरणपरत्वे शासनाने जर एखादी विशिष्ट अट एखाद्या भूखंडावर टाकली तर ती तेवढी बदलणे आवश्यक असेल असेही समितीसमोर सांगण्यात आले. त्या अनुषंगाने आदर्श भाडेपट्टीकरार तयार करण्याचे काम जिल्हाधिकाऱ्यामार्फत हाती घेण्यात आलेले असून पुढील सहा महिन्यांत ११३ प्रकरणातील भाडेपट्टा करार तातडीने करण्यात येईल असे समितीला आश्वासित करण्यात आले. अशाप्रकारे जर भाडेपट्टा करारच झालेला नाही तर भाडयाची वसूली शासन कशाप्रकारे करीत आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता विभागाला विद्यमान दर मिळणार असून करारनामा झाला नसला तरीही जमिनीचे भाडे भरून घेण्यात येत आहे. तसेच भविष्यात ज्या दराने आकारणी होईल त्याच्या फरकाची रक्कम भरण्यात येईल अशी लेखी हमी घेण्यात येत असल्यामुळे शासनाचे यात नुकसान नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :

शासन स्तरावर भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचा करारच जर झालेला नाही तर जमिनीचा ताबा कसा काय पहिले दिला जाऊ शकतो. करार अंतिम झालेला नसताना जमिनीचा ताबा देण्याची शासनाला इतकी घाई काय होती ? ही बाब तर अनाकलनीयच असून यातून भविष्यात अनेक कायदेशीर अडचणी उद्‌भवण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. भाडेपट्टीचा करार झाल्याशिवाय जमिनीचा ताबा देणे अत्यंत चुकीचे आहे. २०-२० वर्षांपासून जमिनीचा ताबा भाडेपट्टेधारकाकडे आहे. परंतु त्याचा भाडेपट्टा करार अद्यापही झालेला नाही ही बाब शासन स्तरावर अस्तित्वात असलेल्या कार्यपद्धतीला नक्कीच अनुसरुन नाही. वैयक्तिक पातळीवर अशा प्रकारचे व्यवहार सर्वसाधारण व्यक्तीदेखील करीत नसताना शासन स्तरावरुन हे होणे हे भूषणावह व समर्थनीय नाही. कुठल्याही अटी/शर्ती निश्चित न करता जमिनीचा ताबा प्रदीर्घ वर्षांपासून भाडेपट्टीधारकाला दिल्यामुळे त्यांनी त्याचा व्यावसायिक वापर कसा केला व सद्यःस्थितीत त्या जागांवर कशा प्रकारचे बांधकाम तयार झाले असेल याबाबत समिती साशंक आहे. व अशा परिस्थितीत शासनाची कायदेशीर बाजू कितपत भक्कम आहे याचादेखील प्रश्न उद्‌भवतो. भाडेपट्टा करार करणेअगोदर जमिनीचा ताबा देणे ही तर प्रशासन स्तरावरील गंभीर स्वरूपाची त्रुटी आहे. अतः "आदर्श भाडेपट्टी कराराचा नमुना" शासनाने तातडीने तयार करावा व ११३ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार तात्काळ प्रकरणांच्या गुणवत्तेनुसार करून त्याची नोंदणी करण्यात यावी. तसेच करार न करता जमिनीचा ताबा देणाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करून कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.२ वार्षिक दर सुचीचा चुकीच्या पद्धतीने अवलंब करणे

ज्या वर्षांत भाडेपट्टीवर जमीन दिली गेली आहे किंवा पुनर्विकासाकरिता मंजुरी देण्यात आली आहे. त्यावर्षांसाठी विहित केलेल्या वार्षिक दर सूचीचा अवलंब करून जमिनीचे मुल्यांकन मे, २००६ पासून मुंबई शहरात केले जाते. वार्षिक दर सूचीमधील जमिनीचा दर १.०० FSI आधारभूत धरून दिलेला असतो आणि एक पेक्षा जास्त किंवा कमी FSI असल्यास त्याप्रमाणात दर वाढविला अथवा कमी केला जातो.

मुंबई शहराच्या विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या विनियम क्र.३२ अनुसार मुंबई शहरात, निवासी आणि संयुक्तपणे निवासी व दुकान या प्रयोजनांसाठी वापरल्या जाणाऱ्या जमिनीचा अधिकतम ग्राह्य FSI १.३३ आहे. परंतु, खालील प्रकरणात १.३३ ऐवजी १.०० एवढा FSI लागू केल्यामुळे वेगवेगळया शुल्कांची कमी वसूली झाल्याचे आढळून आले.

) **पुनर्विकास आकार :** भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीवर पुनर्विकासासाठी परवानगी देण्यासाठी शासनाकडून आकारले जाणारे शुल्क म्हणजे पुनर्विकास आकार, MLR संहितेमध्ये पुनर्विकास आकार ही संकल्पना अस्तित्वात नाही. परंतु, जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या १० टक्के दराने पुनर्विकास आकाराची आकारणी होत आहे. मुंबई शहरातील भाडेपट्टीच्या प्रकरणांच्या चाचणी तपासणी दरम्यान असे आढळून आले की, पाच प्रकरणांत, वसूली योग्य पुनर्विकास आकार परिगणित करताना १.३३ FSI ग्राह्य असतानाही विभागाने दरामध्ये त्या प्रमाणात वाढ न करता एक FSI च्या दराने जमिनीचे मुल्याकन केले होते. परिणामी झालेला महसुली तोटा रु. ५.७५ कोटी होता.

) **हस्तांतरण आकार :** भाडेपट्टीवर जमीन दिल्याच्या आणखी एका प्रकरणात मे. सिम्प्लेक्स रिॲलिटी या भाडेपट्टीधारकाने जमिनीच्या वापरात औद्योगिक ऐवजी निवासी प्रयोजन अशाप्रकारे बदल करण्यासाठी आवेदन दिले होते. MLR संहितेत हस्तांतरण आकार ही संकल्पना अस्तित्वात नसली तरी या प्रकरणात मे, २००९ मध्ये जारी केलेल्या एका शासन निर्णयानुसार इतर आकारांबरोबर जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या तीन टक्के दराने हस्तांतरण आकार आकारणीय होता. या प्रकरणात, १.३३ ऐवजी १.०० इतका FSI गृहीत धरून हस्तांतरण आकार परिगणित करण्यात आला होता. परिणामी, रु. १३.८१ लाखाची कमी वसूली झाली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केलेले आहेत.

सदरहू परिच्छेदावर चर्चा करतेवेळी मुंबई शहरामध्ये मालमत्तेची किंमत ही रेडीरेकनरच्या किमतीनुसार निश्चित करण्यात येते. रेडीरेकनरमध्ये दिलेले दर हे १.०० एफएसआय धरून काढलेले आहेत. त्यामुळे त्यास १.३३ ने गुणाकार करून त्याचे व्हॅल्युएशन काढले पाहिजे असे महालेखाकारांचे म्हणणे असून त्या अनुषंगाने विभागाच्या आयजीआर यांच्याशी चर्चा केल्यानंतर आयजीआर यांनी दिनांक २३ मे, २०१६ रोजी परिपत्रक काढून त्यात त्यांच्या अधिनस्त असलेल्या आस्थापनांना सूचना देऊन मुंबई शहरातील अशा प्रकरणांमध्ये मूल्यांकन करताना १.३३ एफएसआय हा फॅक्टर धरून मूल्यांकन करावे व जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अखत्यारीत १.०० एफएसआय धरून मूल्यांकन करण्यात आलेले आहे. त्यात फरकाची रक्कम वसूल करण्यात यावी असे विभागाने जिल्हाधिकारी यांना पत्राद्वारे कळविल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले. ही बाब महालेखाकारांनी आक्षेपित केल्यामुळे विभागाच्या निदर्शनास आली आहे. शासनाच्या ही स्वत:हून लक्षात न आल्यामुळे राज्याचे मोठया प्रमाणात महसुलाचे नुकसान होत होते असे समितीने नमूद केले असता रेडीरेकनर आयजीआर तयार करतात व त्यांनी किती एफएसआय धरला ही स्पष्टता नव्हती. त्यामुळे आयजीआर यांनी आता नव्याने परिपत्रक निर्गमित केले आहे. मुंबई शहर आणि उपनगरामध्ये अनुक्रमे १.३३ व १.०० चटईक्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय आहे. तथापि, वार्षिक मूल्य दर तक्यातील जमिनींवर हे १.०० चटईक्षेत्र निर्देशांकाचे दिले आहे. याबाबतची स्पष्टता सन २००८ पर्यंतच्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यात नमूद होती. सन २००९ मध्ये तेच दर कायम ठेवण्यात आले. परंतु सन २०१० पासून निर्गमित झालेल्या वार्षिक मूल्यदर तक्त्यामध्ये अशाप्रकारे दर नमूद करण्यात येत नव्हते. त्यामुळे यात स्पष्टता नव्हती. परंतु आता नव्याने निर्गमित झालेल्या परिपत्रकानुसार मागील वसूली करणार असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. वास्तविक महालेखाकारांनी हे आक्षेप घेऊन जवळजवळ चार वर्षे उलटले असून विभागाने ही कारवाई आता विलंबाने सुरू करण्याचे कारण काय? अशी समितीने विचारणा केली असता सन २०१० मध्ये दराबाबत कुठल्याही प्रकारची स्पष्टता नसल्यामुळे अशा प्रकारची आकारणी झाली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. आता नवीन आकारणीप्रमाणे फरकाच्या रकमेबाबत काय निर्णय घेणार असल्याचे समितीने विचारले असता फरकाची रक्कम वसूल करण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :-

१) मुंबई शहरामध्ये मालमत्तेची किंमत रेडीरेकनरप्रमाणे काढण्यात येते. व रेडीरेकनरमध्ये दिलेले दर १.०० एफएसआय धरुन काढले असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविक हे दर १.३३ प्रमाणे काढणे आवश्यक असताना ही आकारणी कमी दराने काढण्यात आल्याची माहिती विभागाने साक्षीदरम्यान मान्य केली. परिणामी, महसुलाची मोठया प्रमाणात तूट झाली असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. ही बाब जर महालेखाकारांनी आक्षेपित केली नसती तर ही आकारणी जुन्या दरानेच सुरू राहिली असती व शासनाचे फार मोठया रकमेचे नुकसान झाले असते. विभागाने आता सुधारित दराप्रमाणे किंमत ठरविण्याचे मान्य केले असून त्या अनुषंगाने फरकाची रक्कम देखील वसूल करण्यात येणार असल्याचे समितीस आश्वासीत केले. अत: यासंदर्भातील कार्यवाही तातडीने करून रकमेची वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२)ही आकारणी जुन्या दराने करण्यासाठी जबाबदार असणाऱ्या सर्व अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.३ भाडेपट्टी करारांचा भंग.

३.३.१ जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीच्या जमिनीचे मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांना MCGM कडून लिलावाद्वारे अवैधरित्या प्रदान.

माझगांव, मुंबई येथील ३८११.४९ चौ.मी.क्षेत्रफळाची जमीन एका विश्वस्त संस्थेला, फेब्रुवारी, १९१० आणि सप्टेंबर १९१९ रोजी जारी केलेल्या दोन स्वतंत्र भाडेपट्टी आदेशान्वये ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी दिनांक १/९/१९०३ पासून भाडेपट्टीवर दिली होती. भाडेपट्टीची मुदत ३१/८/२००२ रोजी संपली. ही जमीन जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या मालकीची असल्यामुळे जमिनीचे हे भाडेपट्टीवरील प्रदान जिल्हाधिकाऱ्यांनी केले होते.

भाडेपट्टीची मुदत संपण्याआधी भाडेपट्टीधारकाने मोठया संख्येत अटींचा भंग केल्याचे अभिलेखांच्या चाचणी तपासणी आढळून आले. त्यापैकी काही खालीलप्रमाणे :--

J भाडेपट्टी करारानुसार भाडेपट्टीधारकाने वार्षिक भाडेपट्टी अदा करायची होती आणि भाडेपट्टी न भरल्यास MLR संहिता, १९६६ च्या कलम ५३ नुसार भाडेपट्टीधारकास जमिनीवरून निष्कासित करणे शक्य होते. भाडेपट्टीधारकाने १९९१ पासून भाडेपट्टी अदा केली नसल्याचे आढळून आहे. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने १९९७ मध्ये, म्हणजेच भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टीचे प्रदान बंद केल्यानंतर सहा वर्षांनी भाडेपट्टी रद्द केली, या दरम्यान खालील घटना घडली.

J भाडेपट्टीधारकाकडून MCGM ला काही रकमा (मालमत्ता करासारख्या) देय होत्या. MCGM च्या असे निदर्शनास आले की, भाडेपट्टीधारकांकडून त्यांना देय असलेल्या रु. ३ लाखांचे प्रदान करण्यात आले नव्हते आणि म्हणूनच सप्टेंबर १९९६ मध्ये त्यांनी ही मालमत्ता मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन (एक भागीदारी संस्था) यांना लिलावाद्वारे दिली. ज्यांनी ती रु. ११.३१ लाख रकमेत विकत घेतली. सदर जमिनीचा लिलाव हा जिल्हाधिकारी कार्यालय/शासन यांना अवगत करून आणि त्यांच्या संमतीने झाल्याचे अभिलेखावरून कुठेही निदर्शनास येत नव्हते.

J २००५ मध्ये कंपनीने (मे. जयनाम कन्स्ट्रक्शन) मालमत्तेचा पुनर्विकास करून त्यावर सदनिका बांधल्या आणि त्यांच्या विक्री कराराचे कार्यान्वयन करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांना विनंती केली. तथापि, शासनाच्या परवानगीविनाच मालमत्तेच्या पुनर्विकासासाठी प्रक्रिया सुरू केल्याच्या कारणावर शासनाकडून ही विनंती फेटाळण्यात आली. त्यानंतर, कुठलीही कारवाई केली गेली नाही आणि ही बाब निदर्शनास येऊन सात वर्षे लोटल्यावरही जमिनीचा ताबा अनधिकृत कंपनीकडेच राहिला.

J अशाप्रकारे MCGM कडून शासकीय जमिनीचा अनधिकृतपणे लिलाव करण्यात आला आणि या व्यवहारात त्रयस्थ पक्षाचा हितसंबंध निर्माण झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केलेले आहेत.

सदरहू परिच्छेदासंदर्भात चर्चा करतेवेळी जागेची मालकी शासनाची असताना मुंबई महानगरपालिकेने लिलाव करून दुसऱ्याला ही जागा कशी काय दिली ? अशी समितीने विचारणा केली असता ही जागा श्री. शेख कासम वालद लाल मोहम्मद हडीवाला यांना ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात आली होती. त्यांचेवर थकबाकी प्रलंबित असून ही व्यक्ती आता परागंदा आहे. सदर व्यक्ती मुंबई महानगरपालिकेलादेखील मालमत्ता कर भरत नसल्यामुळे मालमत्ता कराची देखील थकबाकी निर्माण झाली होती. सदर थकबाकी वसूल करण्यासाठी मुंबई महानगरपालिकेने या भूखंडावर जे बांधकाम होते त्या मालमत्तेचा सन १९९६ मध्ये लिलाव केला. व जयनाम कन्स्ट्रक्शनने सदर वास्तू लिलावामध्ये विकत घेतली. जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी लिलावामध्ये फक्त लीजहोल्ड राईट घेतले असून जागेची मालकी शासनाकडेच आहे. मूळ भाडेपट्टाधारकाकडे जे राईटस होते त्याचाच लिलाव झाला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. ही मूळ जमिन शासनाच्या मालकीची असताना शासनाच्या परवानगीशिवाय महानगरपालिकेला लीज होल्ड दुसऱ्याला देऊन या जमिनीचा लिलाव कसा काय करता येईल ? अशी विचारणा समितीने केली असता सदर जागा ही सन १९१० व १९१९ मध्ये भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात आली होती व सध्याच्या जमीन महसूल संहितेपूर्वीचा हा व्यवहार असून पूर्वीच्या लीज डीडमध्ये शासनाच्या किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वानुमतीने लीज पट्टा असाईमेंट करण्याची तरतूद नव्हती फक्त इंटीमेंशनची तरतूद होती. आता ही अट अनिवार्य करण्यात आली असल्याचे समितीला सांगण्यात आले. केवळ तीन लाखांच्या थकबाकीसाठी महानगरपालिकेने शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता सदर जागेच्या लीज होल्ड राईटसचा लिलाव करणे अवैध असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता याप्रकरणांमध्ये महानगरपालिकेने त्या जागेवर पुनर्विकासाची परवानगी दिली असता त्यास शासनाने आक्षेप घेतला होता व सन २००६ मध्ये महानगरपालिकेला जाब विचारला होता. म्हणून मुंबई महानगरपालिकेने त्या व्यक्तीला शासनाचे ना हरकत प्रमाणपत्र आणण्यास सांगितले. परिणामी, जयनाम कन्स्ट्रक्शन यांनी महसूल विभागाचे व महानगरपालिकेच्या पत्रास कोर्टात आव्हान दिले. व त्या अनुषंगाने कोर्टाने सन २००७ मध्ये जयनाम कन्स्ट्रक्शनच्या बाजूने अंतरीम आदेश या अटीवर दिले की, ते थकीत भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम शासनास भरतील. तसेच महानगरपालिकेला सहा आठवडयाच्या आत provisional occupation

certificate देण्याबाबत आदेशीत केले असून सदर रीट पिटीशन अद्यापही प्रलंबित आहे. सन २०१२ चा हा विभागाचा नियम आहे. त्यानंतर तीन वर्षे लोटली तरीही त्यांनी काहीच केले नाही. न्यायालयाने जयनाम कन्स्ट्रक्शनला अंडरटेकींग द्यावे मग देय रक्कम भरावी असे आदेशित केले असतानाही त्यांनी अजूनपर्यंत अंडरटेकींग दिलेले नाही आणि कोणत्याही प्रकारचे पैसे देखील भरलेले नाहीत. त्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक २५ मे, २०१६ रोजी शर्तभंगाची नोटीस दिलेली आहे. विभागाने ही बाब कोर्टाच्या निदर्शनास आणून जयनाम कन्स्ट्रक्शनला दिलेले रिलीफ काढून घेण्याबाबत विनंती का करण्यात आली नाही ? अशी विचारणा समितीने केली असता ही बाब कोर्टाच्या निदर्शनास आणली पाहिजे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. राज्य शासन व महानगरपालिका यांच्यामधील समन्वयाच्या अभावामुळे ही बाब घडलेली असल्याचे समितीने सांगितले. मुळात महानगरपालिकेने केलेली कृती ही अत्यंत बेकायदेशीर असून कुठल्याही परिस्थितीत समर्थनीय नाही. केवळ तीन लाखांसाठी महानगरपालिकेने अधिकार नसताना व ही जमीन शासनाची आहे हे माहित असताना जवळजवळ एक एकरचा मौल्यवान व मोक्याच्या जागेचा भूखंडाचा लिलाव केला. त्या जागेच्या पुनर्विकासाची परवानगीदेखील देण्यात आली व त्या जागेवर रहिवासी इमारत बांधण्यात आली असून त्या माध्यमातून जमिनधारकाला मोठया प्रमाणात निधी प्राप्त झालेला असून शासनाचे मात्र यात नुकसान झालेले आहे. महानगरपालिकेने तीन लाखांच्या वसूलीसाठी जागेचे भाडेपट्टा हक्काचा लिलाव करणे, त्यावर पुनर्विकासाची परवानगी देणे तसेच न्यायालयात प्रलंबित केसचा देखील गुणवत्तेवर पाठपुरावा न करणे या सर्व बाबी संशयास्पद असल्याचे समितीचे मत असून यावर कडक कारवाई होणे अपेक्षित आहे.

शिफारस :-

(१) सदरहू परिच्छेदात आक्षेपित प्रकरण तर शासन व महानगरपालिकेच्या एकूण कार्यपद्धतीबाबत गंभीर त्रुटी व समन्वयाचा अभाव दर्शविणारे आहे. शासनाच्या मालकीच्या जमिनीवरील भाडेपट्टीचे अधिकार महानगरपालिका मालमत्ता कराच्या वसूलीपोटी कसे काय विकू शकते ? ही बाब तर समितीला अखेरपर्यंत पटलेली नाही. महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्यांच्या अत्यंत बेजबाबदारपणाच्या या निर्णयामुळे शासनाचे मोठे नुकसान झालेले आहे. एवढेच नव्हे तर त्या जागेवर पुनर्विकासाची परवानगी देणे व त्यानंतर शासनास ना हरकत प्रमाणपत्र मागण्यास जमीनधारकास सांगणे या सर्व बाबी अत्यंत शंकास्पद असून यात त्या संबंधित अधिकाऱ्यांची हातमिळवणी देखील असल्याची शंका नाकारता येत नाही. शासनाच्या मालकीच्या भूखंडासंदर्भात असे बेजबाबदारपणे निर्णय घेणे अधिकाऱ्यांकडून अपेक्षित नाही. राज्य शासन देखील त्यांच्या मालकीच्या भूखंडाबाबत सजग नसल्यामुळे देखील अशा बाबी घडतात. शासन व महानगरपालिकेच्या स्तरावरील समन्वयाच्या अभावामुळे न्यायालयात त्याचा फायदा कायदेशीररित्या जमिनधारकास मिळाला. या संपूर्ण प्रकरणात प्राथमिकरित्या महानगरपालिकेचे अधिकारी जबाबदार असल्याचे सिद्ध होते. त्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांना निलंबित करण्यात यावे व त्यांचेविरुद्ध चौकशी करून त्या अनुषंगाने केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) सदरहू प्रकरणात महसूल विभाग व महानगरपालिकेने दिलेल्या पत्राच्या आधारे जयनाम कन्स्ट्रक्शनने न्यायालयात याचिका दाखल करून अंतरिम आदेश प्राप्त करून घेतले आहेत. परंतु ज्या अटींवर न्यायालयाने हे अंतरीम आदेश अर्जदाराला दिलेले आहेत त्या अटींचा भंग जयनाम कन्स्ट्रक्शनकडून झालेला असतानाही शासन स्तरावरुन न्यायालयात ही बाब मांडून निर्णय आपल्या बाजूने करण्यासाठी कोणताही प्रयत्न करण्यात येत नाही ही देखील अत्यंत बेजबाबदारपणाची आणि संगनमताची बाब आहे. शासनाने तातडीने या प्रकरणी चांगल्या वकीलाची नेमणूक करून न्यायालयापुढे शासनाची बाजू गुणवत्तेवर मांडावी व शासनाच्या बाजूने निर्णय लवकरात लवकर लागण्यासाठी आवश्यक ते संपूर्ण प्रयत्न करण्यात यावेत व न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधीन राहून या प्रकरणी आवश्यक ती पुढील कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) तसेच महानगरपालिकास्तरावरून मालमत्ता कराच्या वसूलीपोटी शासनाच्या जमिनीचा लिलाव केल्याची अन्य सर्व प्रकरणे तपासून त्याची चौकशी करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.३.२ मे. इस्टर्न केमिकल कं. लि. ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान—

सॉल्टपॅन विभाग, वडाळा यांचे C.S. क्र. ८५ (१७,७६९.४३ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) आणि C.S. क्र. ९३ (१४,४१८.८८ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा) हे दोन भूखंड १९१३ मध्ये ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टीवर इस्टर्न केमिकल कंपनी लि. यांना देण्यात आले होते. मालमत्ता कार्डनुसार मे. जे.के.केमिकल हे उपरोक्त मालमत्तेचे सध्याचे भाडेपट्टीधारक आहेत. मूळ भाडेपट्टीच्या अटीनुसार, काही मान्यताप्राप्त रसायनांच्या उत्पादनासाठी एक रासायनिक कारखाना उभारण्यासाठी सदर जमिनीचा वापर करावयाचा होता. परंतु भाडेपट्टीधारकाला टप्प्याटप्याने दिलेल्या सवलतींमुळे मालमत्तेचा व्यापारी प्रयोजनासाठी गैरवापर करण्यास वाव मिळाला व अशा प्रकारे शासकीय जमिनीचा व्यावसायिक लाभासाठी गैरवापर करण्यासाठी भाडेपट्टीधारकाला मोकळीक दिली गेली. तसेच वाढीव भाडेपट्टीची वसूली न होणे असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

ऑगस्ट, १९८४ मध्ये जारी केलेल्या शासन निर्णय क्रमांक १८ तसेच दिनांक ५ ऑक्टोबर १९८८ च्या महसूल व वन विभागाच्या पत्रकानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने (CHS) जिच्या नावाने नवीन भाडेपट्टी करार केला गेला होता. दिनांक १८/८/१९८७ पासून जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या ५० टक्क्यांच्या आठटक्के दराने भाडेपट्टी भरणे आवश्यक होते. परंतु संस्थेने सुधारीत भाडेपट्टी कराराचे कार्यान्वयन केले नाही आणि प्रतिवर्ष रु. ६९१.१३ या जुन्या दराने भाडेपट्टी भरणे सुरू ठेवले. वर उल्लेखिलेल्या GR नुसार संस्थेकडून वार्षिक रु. ७.३६ लाख एवढी भाडेपट्टी देय होती. बऱ्याचशा इमारतींना १९८७ ते १९९६ दरम्यान भोगवटा प्रमाणपत्रे प्राप्त झाली होती. तथापि भाडेपट्टी अभिलेखांमधील त्याविषयीच्या संपूर्ण तपशिलाच्या अभावी प्रत्यक्षात किती कमी वसूली झाली ते निश्चित करता येऊ शकले नाही.

उत्तरादाखल जिल्हाधिकाऱ्यांनी असे नमूद केले की, (सप्टेंबर, २०१२) भाडेपट्टीधारकाकडून भाडेपट्टी वसूल करण्यासाठी आवश्यक कारवाई केली जात होती आणि कुठलेही अतिरिक्त अधिमूल्य न आकारता सदर जमिनीचा व्यापारी हेतूने वापर करण्यासाठी महसूल मंत्र्यांच्या आदेशावर (फेब्रुवारी, २००३) शासनाने परवानगी दिली होती. अशा प्रकारे, ज्या जमिनीचा रासायनिक कारखाना उभारण्यासाठी वापर करण्याचे नियोजित केले होते तिचा निम्न उत्पन्न गटाकरिता निवासस्थाने बांधण्यासाठी वापर करण्यास परवानगी दिली गेली. यथावकाश ही अट देखील शिथिल करण्यात आली आणि खुल्या बाजारात तिची विक्री करण्यास मान्यता देण्यात आली. या व्यतिरिक्त भाडेपट्टीच्या प्रदानातून सूट दिली गेली ज्यामुळे शासनाला महसुली तोटा झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केलेले आहेत.

सदरहू परिच्छेदात शासनाने ही जमीन औद्योगिक प्रयोजनासाठी दिली. परंतु कालांतराने शासनाने त्यांना विविध प्रकाराच्या सवलती दिल्या त्यामुळे भाडेपट्टाधारकांना या जमिनीचा वाणिज्यिक वापर करणे शक्य झाले असे महालेखाकारांनी मूळ आक्षेप या परिच्छेदात घेतल्याचे दिसून येते. ही जागा १९१३ मध्ये मे.ईस्टर्न केमिकल कंपनी लि. यांना ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टीवर औद्योगिक प्रयोजनासाठी देण्यात आली होती. सन १९४८-४९ मध्ये ही जागा मे.ईस्टर्न केमिकल कंपनी लि. यांनी आर.के.केमिकल यांना हस्तांतरित केली. आर.के.केमिकल यांनी या जमिनीवर डीपी मध्ये रहिवासी झोनचे आरक्षण असल्यामुळे कंपनीच्या कर्मचाऱ्यांसाठी तेथे निवासस्थाने बांधण्याकरिता परवानगी देण्याबाबत शासनाला विनंती केली व शासनाने अशी परवानगी त्या कंपनीला दिली. मात्र त्यानंतर कर्मचारी घरे खरेदी करण्यास प्रतिसाद देत नाहीत या कारणास्तव अल्प उत्पन्न गटाकरिता तेथे घरे बांधण्याची परवानगी आर.के.केमिकल यांनी शासनाला मागितली. शासनाने ती देखील परवानगी दिली. त्यानंतर शासनाने सन १९८४ साली उत्पन्नाची मर्यादा देखील काढून टाकली व इमारतीमध्ये दुकाने, दवाखाने, पोस्ट ऑफीस, शाळा, लॉन्ड्री, पिठाची गिरणी बांधण्याची परवानगी दिली. सुरुवातीला सन १९८९ पर्यंत बांधकाम सुरू करणेस मुदत होती. परंतु तत्कालिन मा.महसूल मंत्री यांनी सन १९९३ साली आदेश निर्गमित करून यातील जी जागा यु.एल.सी.ला आणि डेव्हलपमेंट प्लॅनच्या रस्त्याला जाते ती जागा सोडून उर्वरित जागेचा त्यांनी विकास करावा. तसेच दि.१७/०८/१९९४ पर्यंत अशाप्रकारचा प्रकल्प पूर्ण करण्याकरिता मुदतवाढ देण्यात यावी असे आदेश दिल्यामुळे मुदतवाढ देण्यात आली होती. त्याअनुषंगाने या जागेवर एकूण १४ इमारती बांधण्यात आल्या असून त्यापैकी ८ इमारतींना सन १९८८ ते १९९२ या कालावधीमध्ये ओ.सी. सुद्धा मिळाली आहे व ६ इमारतींना ओ.सी. अद्याप मिळायची बाकी आहे. या प्रकरणी रु. २.३० कोटी रकमेची थकबाकी असून जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर या संदर्भात कार्यवाही सुरू असल्याचे समितीला सांगण्यात आले. या जागेला वेगवेगळ्या आदेशान्वये शासनस्तरावरुन वेळोवेळी मोठ्या प्रमाणात सूट देण्यात आल्यामुळे याचा पूर्ण व्यावसायिक वापर करून त्याचा फायदा मोठ्या प्रमाणात भाडेपट्टीधारकाला मिळालेला असतानाही शासनाचे या व्यवहारातून नुकसानच झालेले आहे. महाराष्ट्र जमिन महसूल संहितेमध्ये यापुर्वी वापरात बदल किंवा हस्तांतरणापोटी अनर्जित रक्कम वसूल करण्याची कोणतीही सुस्पष्ट तरतूद नव्हती. परंतु दि.०३ मार्च, २०१५ रोजी शासनाने कलम ३७ (अ) अन्वये यामध्ये नवीन तरतूद समाविष्ट करून यासाठी अधिमुल्य आकारून हस्तांतरण करण्याची अनुमती मिळावी. त्याअगोदर मात्र वापरात बदल करायचा असेल तर कलम ४७ (अ) अंतर्गत कन्व्हर्जन टॅक्सच्या माध्यमातूनच असे नियमितीकरण होत होते. जसे शेतजमिनीचे बिगर शेतजमिनीमध्ये रूपांतर करणे अथवा रहिवासी जमिनीचे व्यावसायिक प्रयोजनासाठी रूपांतर करणे यासाठी जेवढा कन्व्हर्जन टॅक्स लावण्यात येत होता त्या आधारेच ही आकारणी करण्यात येत होती.

सद्य:स्थितीत ज्या ६ इमारतींना ओ.सी. मिळालेली नाही तेथे देखील लोक राहतात मग अशा इमारतींना वीज, पाणी कोठून मिळते ? तसेच या ओ.सी. पूर्ण का करून घेतल्या जात नाहीत व त्यास काय अडचण आहे अशी समितीने विचारणा केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर थकबाकी वसूली करण्याची कार्यवाही हाती घेण्यात आली आहे. जे बांधकाम अपूर्ण राहिले आहे त्याकरिता शासनाची परवानगी घेणे आवश्यक आहे व अशी परवानगी मागितल्यानंतर शासनाच्या धोरणानुसार पैसे भरून आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्याची प्रक्रिया जिल्हाधिकाऱ्यांनी हाती घेतली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

कंपनीतील कर्मचाऱ्यांच्या निवासस्थानासाठी घरे बांधण्याची परवानगी मागतेवेळी तेथे केमिकल फॅक्टरी उभी होती का ?अशी विचारणा समितीने केली असता त्याठिकाणी ३ गोडाऊन होते. ती सेंट्रल वेअर हाऊसिंग कॉरपोरेशनला भाड्याने देण्यास मान्यता देण्यात आली होती. याचाच अर्थ ज्या कंपनी कर्मचाऱ्यांसाठी ही घरे बांधण्यात येणार होती ती कंपनीच तेथे अस्तित्वात व कार्यरत नव्हती. या ६ इमारतींची ओ.सी. मिळणे आवश्यक असून शासनाची वसूली देखील १०० टक्के झाली पाहिजे तसेच ती किती दिवसात करणार ? अशी विचारणा समितीने केली असता ज्या

इमारतींना ओ.सी. मिळालेली आहे त्यांच्याकडून प्रचलित दराने भाडे वसूली सुरू करून ज्यांना ओ.सी. मिळायची बाकी आहे तो महानगरपालिकेशी संबंधित मुद्दा असून १९९४ नंतर मात्र कोणतीही मुदतवाढ कंपनीकडून मागण्यात आलेली नाही.

शिफारस :-

सदरहु प्रकरणात मे.ईस्टर्न केमिकल कंपनी लि. यांनी आर.के.केमिकल यांना भाडेपट्टट्ट्यांचे हस्तांतरण केले. सदरहु जागा पहिले केमिकल कंपनीसाठी देण्यात आली होती. परंतु या जागेच्या वापराच्या प्रयोजनात वेळोवेळी बदल करून त्यास शासनस्तरावर मान्यता देखील देण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सरतेशेवटी या भुखंडावर १४ इमारती देखील बांधण्यात आल्या असून त्यातील ८ इमारतींना ओ.सी. मिळालेली आहे व ६ इमारतींची ओ.सी. तुर्त प्रलंबित आहे. या प्रकरणी शासनस्तरावरुन राबविण्यात आलेल्या कार्यपद्धतीमध्ये भाडेपट्टाधारकाने वेळोवेळी मागणी केलेल्या प्रत्येक अर्जाला शासनस्तरावरुन मान्यता दिलेली असल्यामुळे भाडेपट्टाधारकाच्या बाजूने अटी व शर्तींचे उल्लंघन झाले असे प्राथमिकरित्या तरी म्हणता येणार नाही. मात्र भाडेपट्टाधारकाने मागितलेल्या प्रत्येक परवानग्यांना शासनस्तरावरुन कुठलीही शहानिशा न करता सरसकट मान्यता देणे ही बाब मात्र उचित नाही. परंतु आता या प्रकरणी बराच वेळ झालेला असून त्यावर इमारतींचे बांधकाम देखील झालेले आहे. अतः या संपूर्ण प्रकरणी पुन्हा एकदा चौकशी करून काही उल्लंघन किंवा शर्तभंग झाला आहे काय ? याची तपासणी करण्यात यावी व तसे असेल तर नियमानुसार कारवाई करण्यात यावी. जिल्हाधिकारीस्तरावरुन थकबाकी वसूलीची जी कार्यवाही सुरू आहे ती पूर्ण करण्यात यावी व ओ.सी. संदर्भात गुणवत्तेवर योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.३.३ महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. ला जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान

ऑगस्ट, १९७३ मध्ये शासनाने फोर्ट विभाग, मुंबई येथील २,४४०.५७ चौ.मी. (CS क्र १९७१) क्षेत्रफळाची जमीन, महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. (MRSSKSL) ला त्याच्या " सदस्य साखर कारखान्यांसाठी " व्यापारी कार्यालये बांधण्यासाठी ९९ वर्षांसाठी रु. ५.७१ लाख वार्षिक भाडेपट्टीवर देण्यास मान्यता दिली, या ठिकाणी बृहन्मुंबई विद्युत पुरवठा व परिवहन (BEST) यांचे receiving station ही होते. ही भाडेपट्टी जमिनीच्या बाजारमूल्य रु. ४,७५० प्रति चौ.मी. ऐवजी रु. ३,६०० प्रति चौ.मी. एवढया सवलतीच्या दराने निर्धारित केली होती. मार्च १९७५ मध्ये MRSSKSL ला जमिनीचा ताबा देताना भाडेपट्टीचा कुठलाही करार कार्यान्वित केला नव्हता. परंतु त्याऐवजी एक मंजुरी आदेश मात्र जारी करण्यात आला (मे, १९७७) ज्यामध्ये तीन महिन्यांत भाडेपट्टी विलेखांचे कार्यान्वयन करण्यात यावे आणि जमिनीचा ताबा मिळाल्याच्या तारखेपासून पाच वर्षांच्या आत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्यात यावे असे विनिर्दिष्ट करण्यात आले होते. तथापि अदयापही भाडेपट्टी विलेखाचे कार्यान्वयन किंवा नोंदणी केली गेली नव्हती. पहिल्या दोन वर्षांसाठी हा भूखंड भाडेमुक्त ठेवण्यात आला होता. तसेच भाडेपट्टीधारकाला वेळोवेळी दिलेल्या नियमबाह्य सुटी आणि सवलती यामुळे खाली दिल्याप्रमाणे भाडेपट्टीधारकाला अदेय लाभ झाला :

- भाडेपट्टीधारकाने बांधकामास सुरुवात न करता, " सदस्य साखर कारखान्यांनी " त्यांच्या व्यापारी कार्यालयांसाठी प्रस्तावित इमारतीमध्ये जागा घेण्यासाठी नाखुषी दर्शविल्याचे सांगून सदर भूखंडाची पूर्णपणे विक्री/ त्याचे दुय्यम भाडेपट्टीवर प्रदान करण्याविषयी R&FD कडे विचारणा केली (१/२/१९७८) ज्या प्रयोजनासाठी भाडेपट्टीवर जमीन देण्यात आली होती तो मूळ उद्देशच डावलला गेल्याने त्याच वेळी जिल्हाधिकारी कार्यालयाने जमीन ताब्यात घ्यावयास हवी होती. परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांनी कुठलीही कारवाई केली नाही.

- दिनांक २३/२/१९७८ रोजी R&FD ने भाडेमाफीची अट शिथिल करून भाडेमाफीचा कालावधी दोन ऐवजी पाच वर्षांपर्यंत (म्हणजेच १९७५ ऐवजी १९८० पर्यंत) वाढवला. अशी मागणी भाडेपट्टीधारकाने केली असल्याचे दर्शविणारी कुठलीही नोंद अभिलेखात नव्हती.

- दिनांक २०/२/१९७८ रोजी भाडेपट्टीधारकाने एका विकासकाला भूखंडाचा ताबा दिला आणि जुलै, १९७८ मध्ये एक बहुमजली इमारत बांधण्यासाठी त्याच्याबरोबर एक करार केला. जमिनीचा ताबा मिळाल्याच्या तारखेपासून विकासकाने शासनास भुईभाडे प्रदान करावे असे करारात विर्निदिष्ट केले होते. अधीक्षक, शहर सर्वेक्षण आणि भूमी अभिलेख, मुंबई शहर यांच्याकडून दिनांक ९ नोव्हेंबर, २०१२ रोजी प्राप्त झालेल्या माहितीनुसार, एकूण बांधिव क्षेत्र १.२७ लाख चौ.फूट ज्यापैकी १/५ क्षेत्र BEST ने , १/५ मूळ भाडेपट्टीधारकाने आणि उर्वरित ३/५ क्षेत्र इतर २० खाजगी संस्था (सदस्य साखरकारखान्यां व्यतिरिक्त) आणि विकासक यांनी व्यापले आहे.

- बांधकामासाठी आणि वापरातील बदलासाठी मंजुरी दयायची जबाबदारी R&FD कडे होती. तथापि, सुरुवातीस फेब्रुवारी, १९७८ मध्ये भाडेपट्टीवर जमीन देण्याच्या प्रस्तावास नकार देऊन देखील वरील प्रकारे बदल करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या सामान्य प्रशासन विभागाने मंजुरी दिली होती (मार्च आणि जुलै, १९७८)

अशा प्रकारे, ज्या प्रयोजनासाठी जमीन देण्यात आली होती. त्यासाठी MRSSKSL ने तिचा वापर करण्याऐवजी भाडेपट्टी हक्कांचा गैरवापर केला. या प्रकरणात जर वेळेवर कारवाई केली असती तर MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन शासनाकडे वर्ग करता येऊ शकली असती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या असे निदर्शनास आले की, शासनाने सन १९७३ मध्ये ९९ वर्षांकरिता ही जमिन महाराष्ट्र राज्य सहकारी साखर कारखाना संघ लि. ला साखर कारखान्याच्या सदस्यांसाठी व्यापारी कार्यालये बांधण्यासाठी देण्यात आली होती. परंतु नंतर संघाचे सदस्य या जागेचा वापर करण्याकरिता नाखुष असण्याच्या कारणास्तव संघाने सदरहु भुखंडांची विक्री करणे किंवा दुय्यम भाडेपट्टी प्रदान करण्याविषयी शासनाकडे विनंती केली असता शासनाने दि.१५ मार्च, १९७५ पासून ५ वर्षांकरिता साखर संघाला भाडेमाफी दिली. तसेच सन १९७८ मध्ये वाढीव क्षेत्राचा काही भाग कार्यालयाकरिता ठेऊन काही बेस्टला आणि १० सदनिका विश्रामगृह बांधण्यास परवानगी देण्यात आली. या प्रकरणी महालेखाकारांचा असाही आक्षेप की, ही परवानगी सामान्य प्रशासन विभागाने कशी काय दिली ? या संदर्भात विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर विदित केले की, सन १९७६ च्या दरम्यान केंद्रीय यु.एल.सी. कायदा लागू झाला. त्यावेळी या सर्व बाबी सामान्य प्रशासन विभागामार्फत हाताळण्यात येत होत्या. त्याअनुषंगाने सर्व जागा यु.एल.सी. मध्ये सरपल्स निघाल्यामुळे सेक्शन २० खाली सामान्य प्रशासन विभागाने यात एक्झमशन देऊन सन १९७८ मध्ये आदेश काढले ज्यात एकूण बिल्टअप जागेच्या १/५ जागा संघाने आपल्याकडे ठेवावी, १/५ बेस्टला द्यावी व ३/५ जागा मालकी हक्कावर विक्री करण्याची मुभा दिली. यात असाही मुद्दा आहे की, विकासका बरोबर बांधकामासाठी जो करार करण्यात आलेला आहे. त्याबाबतची प्रत किंवा माहिती साखर संघाने बंधनकारक असतानाही जिल्हाधिकारी कार्यालयाला कळविली देखील नाही व कोणत्याही स्वरूपामध्ये उपलब्ध करून दिली नाही. परंतु आजही ही जमीन शासनाच्याच मालकीची असून भाडेपट्टीवरच ती देण्यात आल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले.

शिफारस :-

वास्तविक एखाद्या संस्थेने शासनाकडे विशिष्ट प्रयोजनासाठी जागा मागावी व शासनाने जागा दिल्यानंतर संस्थेने प्रस्तावित केलेले व शासनाने मान्य केलेले प्रयोजन केवळ सदस्य असहमत असल्याच्या कारणास्तव जागेचा वापर बदलून मागणे व त्यास शासनाने परवानगी देखील देणे ही बाब समर्थनीय नाही. सदस्यांची संमती ही जागेची मागणी करणेपुर्वीच घेणे अपेक्षित होते. परंतु तसे न करता जागा ताब्यात घेतल्यानंतर प्रयोजनात बदल करणे व त्यास शासनाने मान्यता देणे ही कार्यपद्धती शासनाच्या एकूण कार्यपद्धतीवर शंका निर्माण करणारी ठरते. उपरोक्त वस्तुस्थिती पाहता शासनाने या प्रकरणी पूर्ण चौकशी करून शर्तभंग अथवा उल्लंघन आहे किंवा कसे याची तपासणी करावी. तसे आढळून आल्यास नियमानुसार आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

3.3.4 MTDC ला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान

शासनाने R&FD च्या दिनांक २१/१०/१९८९ च्या निर्णयाद्वारे ७११ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड (C.S. क्र. 1761) आणि १७६२, प्लॉट क्र. 100A आणि 100B, BBR-I, फोर्ट विभाग) महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळा (MTDC) ला रु. ११.३८ लाख वार्षिक भाडेपट्टीवर देण्यास मान्यता दिली. माहे सप्टेंबर, १९९० मध्ये MTDC ने भूखंडाचा ताबा घेतला. तथापि, आजतागायत भाडेपट्टी करार करण्यात आलेला नसून त्याची नोंदणीही झालेली नाही. तरीही MTDC ने शासनाची पूर्व परवानगी न घेता दि.२१/१०/१९८९ रोजी उपरोक्त जमिनीचा काही भाग रु. १.४२ कोटी मोबदला घेऊन इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला (IOC) पोट भाडेपट्टीवर दिला. MTDC ला केलेले जमिनीचे प्रदान रद्द करून ताबा परत घेण्याचे आदेश शासनाने जरी माहे ऑक्टोबर, १९९९ मध्ये दिले होते तरी असे आढळून आले की, जमीन परत ताब्यात घेण्यात आली नव्हती आणि तिचा काही भाग अदयापही IOC च्या ताब्यात होता. तसेच MTDC ला IOC कडून मिळालेले रु. १.४२ कोटी वसूल करण्याचे आदेशही शासनाने दिले. सदर रक्कम अदयाप वसूल करण्यात आलेली नाही. तसेच ऑगस्ट, २०१० पर्यंतच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टीधारकाकडून देय असलेल्या रु. १.९३ कोटी भाडेपट्टी आणि रु. २.७० कोटी व्याजाची देखिल वसूली झालेली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात साक्षीदरम्यान निदर्शनास आले की, MTDC ने त्यांच्या बसेस पार्क करण्याकरिता आणि बसेसला पेट्रोल उपलब्ध व्हावे याकरिता जागा देण्यात येण्याबाबतची मागणी शासनाला केली होती. अत: शासनाने १९८९ मध्ये उपरोक्त जागा MTDC ला ३० वर्षांकरिता वार्षिक भाडेपट्टट्ट्याने दिली. या जागेवर MTDC ने हिंदुस्तान पेट्रोलियमच्या माध्यमातून पेट्रोल पंप उभारण्याचा करार शासनाची पुर्वपरवानगी न घेता रु. १.४२ कोटी एवढ्या मोबदल्यात केला. जेणेकरून या पेट्रोल पंपामधून MTDC च्या गाड्यांना स्वस्तात पेट्रोल मिळू शकेल. त्यानंतर शासनाने MTDC ला सूचना देऊन हिंदुस्तान पेट्रोलियमचे पैसे परत करण्यात यावेत आणि या ठिकाणी इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनचा पेट्रोल पंप चालविण्यास देण्यात यावा असे सांगितल्यावर इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनकडून पैसे घेऊन ते हिंदुस्तान पेट्रोलियमला MTDC ने परत केले व आजतागायत इंडियन ऑईलचा पेट्रोल पंप त्याठिकाणी सुरू आहे. सन १९८९ पासून ३० वर्षांकरिता शासन व MTDC मधील हा भाडेपट्टाकरार झाला असून त्याचा भाडेपट्टा सन १९१९ पर्यंत आहे. सद्य:स्थितीत हा भूखंड शासनाने भाडेपट्टीवर MTDC ला दिलेला असताना MTDC याचे भाडे भरत नसल्यामुळे

शासनाने त्यांचेवर दंडात्मक आकारणी सुद्धा केलेली आहे. परंतु ही जागा इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशन वापरत असल्यामुळे MTDC ने इंडियन ऑईलकडून या दंडाची मागणी केलेली असून हे भाडे इंडियन ऑईलनेच भरले पाहिजे असे MTDC चे म्हणणे आहे. MTDC व इंडियन ऑईलमध्ये अद्यापही पोटभाड्याची रक्कम निश्चित झालेली नसल्यामुळे त्यावेळच्या जमिनीच्या किंमतीच्या रु. १.४२ कोटीच्या १० टक्केप्रमाणे वार्षिक भाडे इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशने भरण्याची मागणी MTDC ने केली. ज्यावर इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनने आक्षेप नोंदवून ही रक्कम फार जास्त असल्याचे सांगितले. भाडे नेमके कोणी भरावे हाच प्रश्न अनिर्णीत असल्यामुळे थकबाकी शिल्लक असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. या व्यवहारातून MTDC ला मिळालेले रु. १.४२ कोटी यातून रु. ११.०० लाख MTDC ने शासनाकडे भरलेले आहेत. तसेच मध्यंतरीच्या काळात शासनाने रु. २.३१ कोटीची नोटीस इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला दिली असून ती जागा सिल करण्याची कारवाई शासनामार्फत केली होती. त्यावेळची जमिनीची किंमत ही रु. १.४२ कोटी एवढी असून त्याच्या ८ टक्के दराने वार्षिक भाडेपट्टी निश्चित झालेली होती. परंतु MTDC ने इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनकडून पोटभाडेपट्टट्याच्या रकमेपोटी हा दर १० टक्के मागितला. त्यामुळे हा करार झालेला नाही. म्हणजे शासनाने MTDC ला जमिन दिली त्याचा देखील भाडेकरार झालेला नाही व MTDC ने इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला पोटभाड्याने जमिन दिली त्याचा देखील करार झालेला नाही. MTDC ला इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशने सुद्धा भाडेपट्टट्याची रक्कम भरलेली नसून फक्त एकदा रु. ४२ लक्ष दिल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले. या प्रकरणी इंडियन ऑईल कंपनीवर जेव्हा सक्तीची कार्यवाही करण्यात आली तेव्हा इंडियन ऑईल कंपनी उच्च न्यायालयामध्ये गेली व उच्च न्यायालयाने MTDC ही राज्य शासनाचा व इंडियन ऑईल ही केंद्र शासनाचा उपक्रम असल्यामुळे यामध्ये सक्तीने कारवाई न करता आधी सामंजस्याने प्रश्न सुटतो काय हे पहावे असे आदेश दिलेले असल्यामुळे या संदर्भात सचिवस्तरावर बैठकी घेण्यात आल्या. यात MTDC ने त्यांच्या बस वाहनांचे युनिट सन १९९५ पासून बंद केलेले असल्यामुळे अशाप्रकारच्या वाहनांना आता पेट्रोलची गरज उरलेली नाही. त्यामुळे MTDC ला ज्या प्रयोजनासाठी ही जागा दिली होती ते प्रयोजन आता उरले नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले. तसेच इंडियन ऑईल कंपनीच्या प्रतिनिधींनी या बैठकीत सांगितले की, या ३ कि.मी. परिसरामध्ये अन्य कोणताही पेट्रोल पंप नसल्यामुळे व ते पोटभाडेकरू असल्यामुळे नजिकच्या काळात या भाडेपट्टट्याची मुदत संपल्यानंतर हा भुखंड इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला भाडेपट्टट्यावर देण्याबाबत विनंती केली. तसेच MTDC ८ टक्क्यापर्यंत भाडे देण्यास तयार आहे मात्र दंडात्मक रकमेची माफी द्यावी अशी त्यांची मागणी आहे. वास्तविक MTDC चा शासनासोबत ८ टक्के रकमेचा भाडेपट्टा निश्चित झालेला असताना MTDC ने इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनकडून १० टक्के भाडेपट्टट्याची रक्कम घेण्याचे निश्चित केले. जे इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनने भरण्यास नकार दिला. तसेच ज्या दंडात्मक रकमेची मागणी शासनाने MTDC कडे केली आहे त्या दंडात्मक रकमेची मागणी MTDC ने इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनकडे केलेली आहे. तसेच या दंडात्मक रकमेची माफी मिळावी अशी मागणी MTDC ने केली असल्यामुळे याबाबतचा निर्णय वित्त विभागाशी सल्लामसलत करून घेण्याची आवश्यकता असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनीनी समितीसमोर सांगितले. तसेच MTDC ने आता शासनाला विनंती करून या जागेची त्यांना अन्य प्रयोजनासाठी आवश्यकता असल्याची मागणी आलेली आहे. अशीच जागेची मागणी इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनने केली तर नेमकी कोणाला जागा द्यावी याबाबतचा निर्णय शासनस्तरावरुन घ्यावा लागेल असेही समितीसमोर सांगण्यात आले. शासनाने ही मुळ जागा MTDC ला दिलेली आहे. परंतु त्या जागेवर सध्या पेट्रोल पंप सुरू असून त्या ३ कि.मी.च्या आसपास दुसरा कोणताही पेट्रोल पंप नसल्यामुळे तेथे पेट्रोल पंपाची देखील आवश्यकता असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले.

शिफारस :-

१) शासनाने सन १९८९ मध्ये MTDC ला भाडेतत्वावर उपरोक्त भूखंड दिलेला आहे. या जमिनीचा वापर MTDC ने स्वतः न करता व शासनाची पुर्वपरवानगी न घेता पोटभाड्याने तो इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनला दिलेला असून सद्यःस्थितीत तेथे पेट्रोल पंप सुरू आहे. शासनाचा MTDC सोबत व MTDC चा इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनसोबत कोणताही करार अद्याप झालेला नाही. तसेच कुणीही भाडेपट्टट्याची रक्कम देखील भरत नाही. शासनाने MTDC वर भाडेपट्टट्याची आकारणी ही ८ टक्के दराने निश्चित केली असताना MTDC ने इंडियन ऑईल सोबत मात्र भाडेपट्टीचा दर १० टक्क्यांनी मागणी केला. तसेच शासनाने MTDC वर दंडात्मक कारवाई करून वसूलीची जी रक्कम निश्चित केली त्या रकमेची मागणी MTDC ने इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनकडून केली असून त्यास इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनने विरोध दर्शविला आहे. उपरोक्त कारवाई शासनस्तरावरुन अधिक सक्तीने सुरू झाल्यानंतर इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनने उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली. ज्यात न्यायालयाने अंतरीम आदेश दिले आहेत की, हे दोन्ही राज्य व केंद्र शासनाचे उपक्रम असल्यामुळे यामध्ये सक्तीने कारवाई न करता सामंजस्याने हा प्रश्न सोडवावा. यात MTDC ला दंडात्मक रकमेची माफी मिळाल्यास भाडेपट्टट्याची रक्कम भरण्यास तयार असल्याचे शासनाकडे सांगण्यात आले. महाराष्ट्र शासनाचा MTDC सोबत असलेला ३० वर्षांचा भाडेपट्टा करार हा सन २०१९ मध्ये संपुष्टात येत आहे. अतः या संदर्भात राज्य शासनाने MTDC व इंडियन ऑईल कॉर्पोरेशनच्या अधिकाऱ्यांसोबत विचारविनिमय करून यातून निश्चित तोडगा काढावा. तसेच MTDC कडून झालेली जमीनीची मागणी, सद्यःस्थितीत जागा इंडियन ऑईलच्या ताब्यात असून त्याठिकाणी पेट्रोल पंप सुरू असणे, सभोवतालच्या परिसरात असलेली पेट्रोल पंपची आवश्यकता, तसेच जागा दिल्यानंतर त्या जागेचा उपयोग ज्यांच्याकडून योग्यरीतीने होऊ शकेल या सर्व बाबींचा विचार

करूनच नव्याने जागेचा भाडेपट्टा कोणाला द्यावा याबाबतचा योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व थकित रकमेची वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) उपरोक्त प्रकरणी इतक्या मोठ्या प्रमाणात शर्तभंग व उल्लंघन असतानाही शासन अद्याप या प्रकरणी काहीही करू शकले नाही. सन १९८९ पासून म्हणजेच २८ वर्षांपासून जमीन भाडेपट्टाधारकाच्या ताब्यात आहे. परंतु यासंदर्भात अद्यापही भाडेपट्टा करार करण्यात आलेला नाही. ही बाब तर अनाकलनीयच आहे. अशा परिस्थितीत प्रकरणाची कायदेशीर वैधता काय आहे ? हे सर्व व्यवहार राज्य शासन, राज्य व केंद्र शासनाचे उपक्रम यांच्यामध्ये झालेले असल्यामुळे अधिकच्या अडचणी उद्‌भवल्या नाही अन्यथा कायदेशीर बाजुने हे प्रकरण अत्यंत कमकुवत असून याचा लाभ भाडेपट्टाधारकाला सहज मिळू शकतो. ही कार्यपद्धती योग्य नसून अधिकाऱ्यांची ही कृती अत्यंत बेजबाबदारपणाची आहे. खाजगीस्तरावर देखील असे व्यवहार कोणताही व्यक्ती करीत नाही, पण शासनाच्या स्तरावरून असे व्यवहार होतात, ही बाब तर अत्यंत आक्षेपार्ह व बेजबाबदारपणाची आहे. अतः या प्रकरणी संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करून आवश्यक ती कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.३.५ आयुर्वेद प्रचार संस्थेकडून पोट भाडेपट्टीवर इमारतीचे प्रदान

दिनांक २९/१०/१९७१ रोजी जारी केलेल्या मंजुरी आदेशाच्या अनुसार, मुंबईतील भुलेश्वर येथील १,९७४.५६ चौ.मी. क्षेत्रफळाची जमीन शासनाने आयुर्वेद प्रचार संस्थेला, दिनांक १/४/१९७० पासून ९९ वर्षांसाठी रु. १९,२५२ एवढया सवलतीच्या वार्षिक भाडेपट्टीवर दिली. परंतु, भाडेपट्टीधारकाने अद्याप भाडेपट्टी करार किंवा त्याची नोंदणी केली नाही.

मंजुरी आदेशातील अटी आणि शर्तींमध्ये विनिर्दीष्ट केल्यानुसार जमिनीचा वापर फक्त आयुर्वेदिक रुग्णालय/महाविद्यालय चालविण्यासाठी आणि रुग्णालय व महाविद्यालयाच्या अधिकृत कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने बांधणे यासारख्या अनुषंगीक उद्देशांसाठी करायचा होता, इतर कोणत्याही उद्देशासाठी नाही. परंतु सन १९७५ मध्ये संस्थेने ७,५८०.१२ चौ.मी. क्षेत्रफळ (BUA) असलेली १२ मजली इमारत बांधली. ज्यापैकी पाच मजले केंद्र सरकारच्या एका विभागाला (आयकर विभाग) रु. ४.२५ लाख वार्षिक भाडेप्रदानावर देण्यात आले होते. ऑक्टोबर, १९९७ च्या R&FD च्या ज्ञापनानुसार यापैकी ५० टक्के रक्कम शासनाला भाडेपट्टीपोटी प्रेषित करायची होती. परंतु, आयकर विभागाकडून प्रदान करण्यात आलेल्या भाडेपट्टीच्या ५० टक्के रकमेची संस्थेकडून मागणी करण्यात आली नसल्याचे आढळून आले. माहे जुलै, १९८६ ते जून, २०१२ पर्यंतच्या कालावधीसाठी संस्थेकडून वसूल करावयाची न्यूनतम रक्कम रु. ५५.२५ लाख एवढी होती.

तसेच वैद्यकीय सुविधा विस्तारण्यासाठी पोट भाडेपट्टीवर दिलेल्या मजल्यांचा ताबा परत मिळवण्यासाठी माहे जुलै १९९४ मध्ये संस्थेने मुख्य सचिवांशी संपर्क साधला. परंतु आजतागायत हे मजले संस्थेला परत देण्यात आले नाहीत अशाप्रकारे ज्या प्रयोजनासाठी जमीन भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती त्याच्याशी विसंगत असणाऱ्या प्रयोजनासाठी पोट भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या भागाचा वापर होत राहीला.

तसेच रुग्णालय/महाविद्यालय यामधील अधिकृत कर्मचाऱ्यांना त्या इमारतीमध्येच निवासस्थाने पुरवली गेली असल्याच्या पृष्ठ्यर्थ कुठलेही अभिलेख अस्तित्वात नव्हते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या निदर्शनास आले की, ही जागा आयुर्वेद प्रचार संस्थेला रुग्णालय व महाविद्यालय चालविण्याकरिता दिलेली असतानाही त्यांनी या ठिकाणी १२ मजली इमारत बांधून त्यातील ५ मजले हे भारत सरकारच्या आयकर विभागाला भाड्याने दिले. या संस्थेला ज्या मूळ प्रयोजनाकरिता जागा देण्यात आली होती. त्यापेक्षा वेगळ्या प्रयोजनासाठी व मूळ भाडेपट्टट्ट्यामध्ये समाविष्ट नसलेल्या कारणांसाठी त्याचा वापर झाल्याचे दिसून येते. असे असतानाही शासनाने सन १९९७ मध्ये शासनाने या व्यवहाराची दखल घेऊन प्रस्तावाला मान्यता दिली आणि सांगितले की, आयुर्वेद प्रचार संस्थेने आयकर विभागाला दिलेल्या जागेपोटी सन १९८६ पासून संस्थेला जे भाडे मिळाले असेल त्यापैकी ५० टक्के रक्कम शासनाला अदा करावी असे निदेश दिले. त्यावर संस्थेने आम्ही समाजकल्याणकारी कामे करीत असल्यामुळे जी रक्कम संस्थेला मिळते ती संपूर्ण आयुर्वेद रुग्णालय व महाविद्यालयाकरिता वापरण्यात येते. त्यामुळे उपरोक्त आकारणी ही संस्थेवर अन्यायकारक ठरेल. त्याअनुषंगाने शासनाने सन २००२ मध्ये एक ज्ञापन काढून यासंबंधी सुधारित आकारणी करून टोटल बिल्टअप एरियाचा लॅन्ड कंपोनंट पाहता ४१.४४ टक्के जागा कार्यालयीन वापराकरिता दिलेली असल्यामुळे भाडेही त्या वापराच्या प्रमाणात घेतले पाहिजे. त्यामुळे सदरहु भाडे सन १९८६ पासून आकारावे याकरिता शासनाने जिल्हाधिकाऱ्यांना अनुमती प्रदान केली. त्यानुसार जिल्हाधिकाऱ्यांना या रकमा वसूल करावयाच्या आहेत. यासंदर्भात जिल्हाधिकारीस्तरावर वसूलीची कार्यवाही सुरू असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच शासनाने काढलेल्या ज्ञापनात दर दहा वर्षांनी काल्पनिकरित्या जमिनीचे मुल्यांकन करून त्यानुसार त्यांच्याकडून प्राईम लॅंडींग रेटप्रमाणे व्यावसायिक दराने भुईभाडे घेण्याचे नमूद असल्यामुळे रु. ९,९३,३४,०००/- रुपयांची वसूलीची नोटीस दि.०४.०६.२०१६ रोजी संबंधित संस्थेला देण्यात आल्याचे देखील समितीसमोर सांगण्यात आले. यावर समितीने असेही विदित केले

की, ही संस्था खुप चांगल्या पद्धतीने काम करीत असून तेथे लोकांवर मोफत आयुर्वेदीक उपचार होतात व तेथील महाविद्यालय देखील चांगले आहे. ही संस्था योग्यप्रकारे काम करीत असून त्यापासून लोकांना लाभही होत आहे. शासनाने या संस्थेकडून जी आकारणी केली आहे त्याबाबत समितीचे काहीही म्हणणे नाही. परंतु या संस्थेचे सुरु असलेले कार्य पाहता शासनाने या प्रश्नावर समोपचाराने निर्णय घ्यावा असे मत समितीने व्यक्त केले. यावर विभागीय सचिवांनी तशी मागणी संस्थेकडून आल्यास शासन यावर विचार करेल असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :-

१) सदरहु जमिन शासनाने आयुर्वेद प्रचार संस्थेला आयुर्वेद रुग्णालय व महाविद्यालय चालविण्याकरिता सवलतीच्या दराने दिली असतानाही या संस्थेने त्याठिकाणी बांधलेल्या १२ मजली इमारतीपैकी ५ मजले केंद्र शासनाच्या आयकर विभागाला भाडेपट्टट्याने दिले. या ठिकाणी नियमानुसार शर्तभंग निश्चितच झालेला आहे. यासंदर्भात शासनाने वेळोवेळी आदेश व ज्ञापन निर्गमित करून अंतिमतः असा निर्णय घेतला की, एकूण बांधिव आकाराच्या ४१.४४ टक्के जागा कार्यालयीन वापराकरिता दिलेली असल्यामुळे त्या वापराच्या प्रमाणात भाड्याच्या रकमेची पुनर्निश्चिती करण्यात यावी. तसेच दर दहा वर्षांनी काल्पनिकरित्या जमिनीचे मुल्यांकन करून त्यानुसार त्यांच्याकडून प्राईम लँडींग रेटप्रमाणे व्यावसायिक दराने भुईभाडे घेण्याचे नमूद करून रक्कम वसूल करण्याचे आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आले. त्याअनुषंगाने निश्चित केलेली रु. ९,९३,३४,०००/- रुपयांची वसूलीची नोटीस दि.०४.०६.२०१६ रोजी संबंधित संस्थेला देण्यात आली. यावर सदर संस्थेने या ठिकाणी समाजकल्याणकारी कामे होत असून रुग्णांना मोफत आयुर्वेदीक उपचार देण्यात येत असून जो निधी पोटभाडेपट्टीच्या माध्यामातून संस्थेला प्राप्त होतो तो रुग्णालय अथवा महाविद्यालयासाठीच वापरण्यात येतो असे शासनाला सांगितल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले. वास्तविक हे रुग्णालय व महाविद्यालय अतिशय चांगल्या पद्धतीने काम करीत असून या ठिकाणी मोफत उपचार देखील होत असल्यामुळे ही संस्था उत्तम कार्य करीत असल्याचे मत देखील समितीने नोंदविले. परंतु या ठिकाणी शर्तभंग झालेला आहे हे समितीला नाकारता येणार नाही. अतः शासनाने जी काही वसूली या संस्थेवर प्रस्तावित केली आहे त्यासंदर्भात सामोपचाराने विचार करून शासनस्तरावरुन योग्य तो निर्णय घ्यावा व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) सदरहु जमिनीबाबत भाडेपट्टीदारासमवेत आजतागायत भाडेपट्टी करार झालेला नसल्याचे आक्षेप महालेखाकारांनी घेतले आहे. याबाबत तातडीने भाडेपट्टा करार करण्यात यावा व या अगोदर भाडेपट्टा करार न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.४ / ३.४.१ अतिक्रमणांविरुद्ध कारवाई करण्यात आलेले अपयश / किनाऱ्यालगतची जमीन भाडेपट्टीवर देणे

MLR संहिता, १९६६ मध्ये जर अतिक्रमण झाल्याचे एखाद्या अधिकाऱ्याच्या निदर्शनास आले तर अतिक्रमण करणाऱ्यास तात्काळ निष्कासीत करण्यात येईल आणि विहित दराने कृषीतर निर्धारण/जमीन महसूल आणि दंड वसूल करण्यासाठी निर्धारण करण्यात येईल. अतिक्रमणाला जर भोगवटा हक्कावर नियमित करण्यात आले असेल तर अतिक्रमणाला विहित दराने दंडनीय भोगवटा किंमत आणि दंडनीय जमिन महसूल अदा करावा लागेल. असे असतानाही, शासनाने कुलाबा, मुंबई येथील ३,५२५ चौ.यार्ड आणि १६८ चौ.यार्ड क्षेत्रफळाची जमीन ऑक्टोबर, १९५१ मध्ये डिसेंबर, १९४९ पासून २१ वर्षांसाठी निवासी प्रयोजनासाठी श्री. शिवचंद्र पोद्दार यांना भाडेपट्टीवर दिली. भाडेपट्टी विलेखांच्या उपवाक्य २ (f) नुसार जर भाडेपट्टीधारकाने त्याला भाडेपट्टीवर दिलेली जमीन विकली, दुसऱ्याला सोपविली किंवा विभागली तर अशा कृतीनंतर २१ दिवसांच्या आत त्याने जिल्हाधिकाऱ्यांना त्याबाबत अवगत करणे आवश्यक होते. भाडेपट्टीच्या कालावधीमध्ये १९९१ पर्यंत वेळोवेळी २१ वर्षांची मुदतवाढ दिली गेली. परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांना अवगत न करता/ त्यांची अनुमती न घेता सन १९८१ मध्ये चुन्नीलाल सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला (CCHS) भाडेपट्टीधारकाने भाडेपट्टीचे हक्क विकले.

CCHS च्या भाडेपट्टी अभिलेखांची चाचणी तपासणी करताना खालील बाबी निदर्शनास आल्या,

J MCGM कडून सन १९८१ मध्ये बांधकाम आराखडयासाठी मंजुरी प्राप्त करून घेतल्यावर सन १९८२ मध्ये CCHS ने १६ मजली इमारत बांधली. या बांधकाम आराखडयामध्ये ६२२.०८ चौ.मी. एवढी किनाऱ्यालगतची अतिक्रमित जमीन समाविष्ट होती जी मूळ भाडेपट्टीधारकाला किंवा CCHS ला भाडेपट्टीवर दिली नव्हती/तिचे वाटप झाले नव्हते. आराखडयामध्ये या किनाऱ्यालगतच्या जमिनीचा समावेश करून CCHS नी त्यांच्या इमारतीसाठी वाढीव FSI प्राप्त करून घेतला आणि त्यानुसार इमारतीचे बांधकाम केले. अतिक्रमण केलेली जमीन भाडेपट्टीधारकाच्या मालकीची नसल्याने अतिक्रमीत जमिनीवरील बांधकाम आराखडयास MCGM ने मंजूरी देणे नियमबाह्य होते.

J उपरोक्त अतिक्रमित जमीनीला नियमाधीन करून घेण्यासाठी सोसायटीने क्रिडांगण, बगीचा आणि इतर मनोरंजनपर उद्देशाकरिता या किनाऱ्यालगतच्या जमिनीचे भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यात यावे या मागणीसाठी महसूल मंत्र्यांशी संपर्क साधला (सप्टेंबर, १९८४) ही जमीन मूळ भाडेपट्टीधारकाच्या ताब्यात होती आणि आता ती CCHS च्या मालकीची झाली असल्याचा दावा करण्यात आला.

J भाडेपट्टीची मुदत सन १९९१ मध्ये संपली, तथापि तिचे नुतनीकरण/निष्कासन यासाठी कुठलीही कारवाई केली गेली नाही.

हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिल्यावर जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केले (सप्टेंबर, २०१२) की सन १९८९ ते १९९४ दरम्यान या बाबतीत शासनाला अहवाल देण्यात आला, ज्यानंतर माहे फेब्रुवारी, १९९५ मध्ये मुख्य सचिवांबरोबर एक बैठक घेण्याचे नियोजित केले गेले. परंतु आजतागायत कुठलाही अंतिम निर्णय घेण्यात आलेला नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

समितीने साक्षीदरम्यान या परिच्छेदासंदर्भात अतिक्रमणाविरुद्ध कारवाई करण्यामध्ये जिल्हाधिकारी किंवा शासनाला अपयश आलेले असल्याचे साक्षीदरम्यान नमूद करून हे अतिक्रमण निष्कासित करण्याची जबाबदारी कोणाची होती अशी विचारणा केली असता, मुंबईमध्ये याकरिता अतिरिक्त जिल्हाधिकारी, अतिक्रमण निर्मुलन अशाप्रकारचे एक वेगळे युनिट कार्यरत असून शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाच्या नियंत्रणाखाली ते काम करते. महानगरपालिकेच्या मालमत्तेसंदर्भातील अतिक्रमणाबाबतचा प्रश्न वॉर्ड ऑफिसर बघतात असे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहु परिच्छेदात नमूद जागा ही फोअरशोअर लॅन्ड असून या जागेला स्वतंत्र वहिवाट नाही. चुन्नीलाल नगर को.ऑप.हौ.सोसायटीने ही जागा आपल्या ले-आऊटमध्ये दाखवून तो आराखडा मंजूर करून घेतलेला आहे. परंतु ही परवानगी महानगरपालिकेने दिल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. या प्रकरणात महसूल व वित्त या दोन्ही विभागाचे ही जागा त्यांना प्रदान करण्याबाबत मतैक्य होऊ शकले नाही. तसेच यासंदर्भातील नस्ती महानगरपालिकेत न सापडल्यामुळे निश्चित माहिती उपलब्ध होऊ शकली नाही. परंतु आता सर्व्हेअरर्सला पाठवून जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत पुन्हा मोजणी करून घेतली असून यासाठी महानगरपालिकेतील संबंधित अधिकाऱ्यांनादेखील सोबत पाठविण्यात आले होते. याबाबत महानगरपालिका आयुक्तांनी अहवाल दिलेला असून सदर अहवालात संबंधित सोसायटीचा सुरुवातीचा मुळ आराखडा ३०८८.३७ चौ.मी. एवढा होता. मात्र १९८२ मध्ये त्यांनी ३५९१.६४ चौ.मी. चा आराखडा दिला होता. त्यामुळे सोसायटीने जवळपास ५६४ चौ.मी. जागा वाढवून घेतलेली असून प्रत्यक्षात ले-आऊट मंजूर करताना ती फोरशोअर लॅन्ड आहे. त्यामुळे आता ही जागा द्यावी किंवा मंजूर आराखडा रिव्हाईज करून काढून घ्यावी आणि ते अनधिकृत बांधकाम समजण्यात यावे असा या ठिकाणी मुद्दा उपस्थित होतो. शासनाने ही जागा परत घेतल्यास त्या संस्थेला वहिवाट शिल्लक राहणार नाही. तसेच ज्यावेळेस ही जागा संस्थेने वापरली त्यावेळेस सी.आर.झेड चा कायदा नव्हता. परंतु सन १९९१ मध्ये आता सी.आर.झेडचा कायदा अस्तित्वात आहे. अशा परिस्थितीत संस्थेकडून ही जमीन काढून घेतली तरीही शासनाला या जमीनवर सी.आर.झेडमुळे कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही. त्यामुळे या प्रकरणात पुन्हा वित्त विभागाला विनंती करण्याची आवश्यकता असल्याचे मत विभागीय सचिवांनी व्यक्त केले. परंतु मुख्य सचिवांच्या स्तरावर या विषयावर चर्चा होतेवेळी महसूल विभागाने जागा द्यावी असा प्रस्ताव दिला व वित्त विभागाने जागा देऊ नये असा प्रस्ताव दिलेला आहे. आता या विषयावर पुन्हा चर्चा ज्यावेळी मुख्य सचिवांच्या स्तरावर केली जाईल त्यावेळी नगरविकास व वित्त विभागाला चर्चेला बोलविले जाणार आहे. या जागेवर सन १९८२ मध्ये यापुर्वीच बांधकाम झालेले असून सद्यःस्थितीत तेथे लोकांचे वास्तव्य देखील असल्यामुळे या जागेबाबत दंडात्मक कारवाई करून वसूली करणे हाच मार्ग असल्याचे समितीसमोर विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

शिफारस :-

१) मुळ भाडेपट्टेदाराने सदरहु जमीन जिल्हाधिकाऱ्यांची पुर्वपरवानगी न घेता सन १९८९ मध्ये चुन्नीलाल सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टीचे हक्क विकले. त्यामुळे यात उल्लंघन झालेले असून ज्या प्रयोजनासाठी जमीनीचे प्रदान करण्यात आले होते त्यासाठी त्याचा वापर करण्यात आला नव्हता.

सदरहु प्रकरणी भाडेपट्टीधारकाने त्यांना वितरीत करण्यात आलेल्या जमिनी व्यतिरिक्त लगतची ५६४ चौ.मी. जागा वाढवून घेऊन त्यावर ले-आऊट मंजूर करून वाढीव एफएसआयचा देखील लाभ घेऊन त्या ठिकाणी इमारत बांधलेली आहे व सद्यःस्थितीत तेथे लोक राहात आहेत. सदरहु जागा ही फोरशोअर लॅन्ड म्हणून घोषित असल्यामुळे तेथे कोणत्याही स्वरूपाचे बांधकाम आता शासनाला करता येणार नाही. तसेच ज्यावेळेस ही जागा घेऊन त्यावर संस्थेमार्फत बांधकाम करण्यात आले त्यावेळेस सी.आर.झेड कायदा अस्तित्वात नव्हता. परंतु आता जर ती जागा ताब्यात घेतली तर सी.आर.झेड कायद्यामुळे शासनाला त्यावर कुठलेही बांधकाम करता येणार नाही. तसेच दुसऱ्या बाजूने त्या इमारतीला वहिवाटीसाठी केवळ हिच जागा उपलब्ध असल्यामुळे शासनाला ही वहिवाट बंद करता येणार नाही. सदरहु विषय मुख्य सचिवांपर्यंत विचारार्थ ठेवण्यात आला असून त्यात महसूल विभागाने ही जागा त्यांना देण्यात यावी असे प्रस्तावित केले असून वित्त विभागाने मात्र त्यांना ही जागा देण्यात येऊन नये असे प्रस्तावित केले. त्यामुळे सद्यःस्थितीत ही बाब अनिर्णित असून शासनस्तरावर विचारार्थ आहे. वास्तविक पाहता प्रकरणाची पार्श्वभूमी काहीही असली, पोटभाडेपट्टट्याने जमीन देणे, ५६४ चौ.मी. अतिरिक्त जागा वाढवून त्यावर बांधकाम करून अधिकचा एफएसआय घेणे या सर्व बाबी भाडेपट्टट्याच्या अटी व शर्तींचा भंग करणाऱ्या आहेत हे समितीला नाकारता येणार नाही. त्याअनुषंगाने योग्य व नियमानुसार कार्यवाही करणे आवश्यकच आहे. परंतु त्या इमारतीला जर वहिवाटीसाठी दुसरा कोणताच मार्ग उपलब्ध नसेल तर शासनाने त्यांना वहिवाट उपलब्ध करून देणे बंधनकारक आहे. ही जागा शासनाने ताब्यात घेतल्यास त्या जागेचा उपयोग सी.आर.झेडमुळे शासनाला करता येणार नसल्यामुळे ही जागा भाडेपट्टाधारकास

देण्यात यावी असे समितीने मान्य केल्यास एक चुकीचा संदेश सर्वसामान्य जनतेपर्यंत जाईल व अन्य व्यक्तींना देखील अशाप्रकारचे उल्लंघन करण्यास भविष्यात प्रोत्साहन मिळू शकते. त्याचप्रमाणे तुर्त सी.आर.झेडमुळे शासनास त्या जागेचा वापर करता येत नाही. परंतु शासनाने ही जागा ताब्यात घेतली व भविष्यात जर मुंबईसाठी सी.आर.झेड मधील तरतुदी शिथिल झाल्यास अथवा केंद्र शासनाकडून या जागांना सी.आर.झेड मधून सुट मिळाल्यास या जागेचा शासनाला नक्कीच योग्य वापर करता येईल. ही वस्तुस्थिती देखील नाकारता येणार नाही. अशा दोन्ही बाजुंनी या प्रकरणाचा शासनस्तरावरुन विचार होणे आवश्यक आहे. अतः हे प्रकरण सद्यःस्थितीत मुख्य सचिव स्तरावर प्रलंबित असून या प्रकरणी वित्त, महसूल, नगरविकास, पर्यावरण अशा सर्व विभागांची एकत्रित बैठक घेऊन यातून नियमानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा. तसेच जर दंडात्मक कारवाई करून जागा नियमित करण्याचा निर्णय झाल्यास जागेची किंमत, जागेचे क्षेत्रफळ, झालेला शर्तभंग व वापरलेला एफएसआय अशा सर्व बाबींचा विचार करून दंडाची रक्कम निश्चिती करण्यात यावी व त्याची वसूली देखील करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) ५६४ चौ.मी. जागा फोरशोअर लॅन्ड असून पोटभाडेपट्टेदाराने या जागेचा आराखड्यामध्ये समावेश करून त्यावर अतिरिक्त एफएसआय घेतला. परंतु ही बाब महानगरपालिकेच्या अधिकाऱ्यांनी लक्षात न घेता आराखड्यास नियमबाह्यरित्या मंजुरी दिली. अतः त्या सर्व संबंधीत अधिकाऱ्यांविरुद्ध कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.४.२ मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान

माहे नोव्हेंबर १९०८ मध्ये केलेल्या भाडेपट्टी करारानुसार, शासनाने मुंबईतील आझाद मैदान येथील ३७,०४४ चौ.यार्ड जमीन ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टीवर मुंबई जिमखान्याला दिली.

उप संचालक, क्रीडा आणि युवा सेवा, मुंबई यांच्या लेखापरिक्षणात असे आढळून आले की,

अधीक्षक, शहर सर्वेक्षण आणि भूमी अभिलेख (SCSLR) यांनी नोव्हेंबर, २००४ मध्ये मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीची मोजणी केली होती. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीलगतच्या ४,२६८.८१ चौ.मी. जागेवर जिमखान्याने अतिक्रमण केल्याचे त्यांना आढळून आले. अतिक्रमण झाल्याचे SCSLR ने उघडकीस आणून आठ वर्षे उलटूनही MLR संहितेतील तरतूदींनुसार विभागाने निष्कासनाच्या/नियमनाच्या कुठल्याही कार्यवाहीस सुरुवात केली नाही. तसेच डिसेंबर, २००६ मध्ये भाडेपट्टीचा कालावधी संपुष्टात आला, भाडेपट्टीला मुदतवाढ दिली गेली नसुनही जिमखान्याने अनधिकृतपणे जमिनीचा ताबा स्वतःकडे राखला.

जमिनीवर अतिक्रमण करण्यात आलेले होते. या विभागाने केलेल्या युक्तिवादास आव्हान देऊन भाडेपट्टीधारकाने मुंबई उच्च न्यायलयात एक रिट याचिका दाखल केली (एप्रिल, २०१३) होती आणि MLR संहितेमधील तरतुदींचे काटेकोरपणे पालन करून संयुक्त सर्वेक्षण करण्यासाठी विभागाला आदेश/निर्देश देण्यासाठी विनंती केली होती असे विभागाने नमूद केले. या प्रकरणातील यानंतरच्या घडामोडी कळविण्यात आल्या नाहीत असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात साक्षीदरम्यान विशेषतः दोन मुद्दे समोर येत असून पहिल्या मुद्द्यात जेवढी जागा मुंबई जिमखान्याला भाडेपट्टट्ट्यावर दिलेली आहे त्यापेक्षा अधिकची जागा जिमखान्याच्या ताब्यात आहे व दुसरी बाब भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला असतानाही शासनाने ही जागा ताप्रय्यात घेतलेली नाही. याबाबत समितीसमोर माहिती देताना जिल्हाधिकारी यांनी महालेखाकार यांनी आक्षेपात नमूद केलेल्या जागेचे क्षेत्रफळ व शासनाने मोजणी केलेल्या क्षेत्रफळामध्ये तफावत असल्याचे समितीसमोर सांगितले. तसेच शासनामार्फत सर्व्हेअरर्स पाठवून या जागेची मोजणी करून घेतली असून यात विशेषतः दोन सर्व्हे क्रमांकांचा समावेश असून शासनाने दिनांक १४/१२/१९०८ रोजीचे भाडेपट्टट्ट्याने सर्व्हे क्र.७३० (११२५१.९२ चौ.मी.) व दिनांक २०/०३/१९४१ रोजीचे भाडेपट्टट्ट्याने सर्व्हे क्र.१/७३० (१९७२५.९१ चौ.मी.) असा एकूण भाडेपट्टा करार हा ३०९७७.८३ चौ.मी. वर केलेला आहे. सदर दोन्ही भाडेपट्टट्ट्याची मुदत दि.१७/१२/२००६ रोजी संपुष्टात आली. मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात शासनाकडून वितरित करण्यात आलेल्या जागेपेक्षाही अधिक जागा असल्याची तक्रार करण्यात आल्याने उप संचालक, क्रीडा व युवक सेवा, मुंबई यांनी सदर भुखंडांची मोजणी करण्याची विनंती केल्यानुसार सदर मोजणीत नकाशामध्ये मुंबई जिमखाना यांचे वापरात ४२६८.८१ चौ.मी. अतिरिक्त जागा असल्याचे दर्शविण्यात आले. उप संचालक, क्रीडा व युवक सेवा यांनी पत्राद्वारे अहवाल जिल्हाधिकारी कार्यालयास पाठवून सदर अहवालात मुंबई जिमखाना हे अतिरिक्त स्वरुपात जागेचा वापर करीत असलेल्या भूखंडाचे भुईभाडे नोव्हेंबर, २०११ अखेरपर्यंत रु. २,९८,९९,०४४ इतके वसूली करण्याबाबत निरिक्षण नोंदविले व सदर रकमेची वसूली करणेबाबत प्रस्ताव सादर केला. सदर सक्तीच्या वसूलीच्या कार्यवाही विरोधात मुंबई जिमखाना यांनी मा. उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली असता उच्च न्यायालयाने या जागेची संयुक्त मोजणी करणेबाबत अंतरिम आदेश निर्गमित केले. त्याअनुषंगाने

करण्यात आलेल्या मोजणीच्या वेळी मुंबई जिमखाना यांच्या ताब्यात २८९२८.४० चौ.मी. एवढे क्षेत्रफळ आढळून आले. वास्तविक मुंबई जिमखाना यांना शासनाने भाडेपट्टट्ट्याने दिलेले क्षेत्र हे ३०९७७.८३ चौ.मी. एवढे असून जिमखान्याच्या ताब्यात मात्र २८९२८.४० चौ.मी. एवढे असून २०५० चौ.मी. कमी जागा मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात असल्याचे दिसून आले. परंतु सन १९४१ साली भाडेपट्टा दस्तासोबत तयार करण्यात आलेल्या भाडेपट्टा क्षेत्राचा नकाशाच्या हद्दी सर्व्हे क्र.१/७३० च्या आलेखाशी जुळत नसल्याने या क्षेत्रात तफावत दिसून आली व सन २००४ च्या मोजणीच्या वेळी मुंबई जिमखाना यांनी सर्व्हे क्र.१/७३० च्या उत्तरेकडील सर्व्हे क्र.७२९ (आझाद मैदान) यामध्ये अतिक्रमण केल्याचे नकाशात दर्शविण्यात आले. सर्व्हे क्र.७३०/१ याच्या नकाशाच्या हद्दी दुरुस्तीबाबत जिल्हाधिकारी यांचेकडून शासनास अहवाल सादर करण्यात आला असून सदर प्रस्तावाविषयी सार्वजनिक बांधकाम विभागाशी विचारविनिमय करून उचित निर्णय घेण्याची कार्यवाही सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. जिमखान्यांचे भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे धोरण अद्यापी शासनस्तरावरुन निश्चित व्हायचे असल्यामुळे सदर दुरस्तीस तत्वतः शासनाने मान्यता देऊन सुधारित धोरण निश्चित झाल्यानंतर भाडेपट्टा करार निष्पादित करणे उचित होईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

तसेच मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात २०५० चौ.मी. जागा कमी असल्याचे आता जमिनीच्या फेरमोजणीमध्ये निदर्शनास आले आहे. परंतु जिमखाना सन १९४१ पासून ३०९७७.८३ चौ.मी. चे भाडे भरत असून जागा जिमखान्याच्या ताब्यात नाही तरीही लिजची रक्कम जास्त भरलेली असल्याचे समितीसमोर सांगितल्यानंतर विभागाकडून त्यांना परतावा दिला जाईल काय अथवा जिमखान्याकडून अशी मागणी झाल्यास शासन काय निर्णय घेईल अशी विचारणा समितीने केली असता लिजचा नकाशा आणि सर्व्हे नंबरच्या नकाशामध्ये तफावत होती. सद्यःस्थितीत या भाडेपट्टा कराराचा कालावधी संपुष्टात आला असून नुतनीकरणासंदर्भात शासनाच्या धोरणानुसार निर्णय घेतला जाणार असल्याची माहिती विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर दिली. सन १९४१ पासून जी अतिरिक्त भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम मुंबई जिमखान्याने भरलेली आहे. एकतर ती त्यांना परत द्यावी लागणार किंवा जागा द्यावी लागणार. तसेच जिमखान्याकडून परताव्याची मागणी आलेली नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच फेरमोजणीत जिमखान्याने सर्व्हे क्रमांक ७२९ (आझाद मैदान) यामध्ये अतिक्रमण केल्याचे देखील निदर्शनास आल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीच्या निदर्शनास आणले. मुंबई जिमखाना दरवर्षी रु. ५३४५ आणि रु. २३५९ भरत असल्याचे असून त्यांनी अद्याप परतावा मागितलेला नाही.

शिफारस :-

१) मुंबई जिमखान्याच्या भाडेपट्टीचा करार सन २००६ मध्ये संपुष्टात आलेला असून अद्यापपर्यंत त्याचे नुतनीकरण शासनामार्फत करण्यात आलेले नाही. अतः शासनामार्फत नव्याने अस्तित्वात आलेल्या धोरणाच्या अधीन राहून या भाडेपट्टा नुतनीकरणासंदर्भातील आवश्यक ती पुढील कार्यवाही शासनस्तरावरुन करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात असलेल्या जागेबाबत तसेच अतिक्रमित जागेबाबतचा मुद्दा सदरहु परिच्छेदात आक्षेपित करण्यात आला आहे. मा. उच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार या जागेची संयुक्त फेरमोजणी केली असता मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात २०५० चौ.मी. जागा कमी असल्याचे दिसून आले. तसेच सन १९४१ साली भाडेपट्टा दस्तावेजासोबत तयार करण्यात आलेल्या भाडेपट्टा क्षेत्राच्या नकाशाच्या हद्दी, सर्व्हे क्रमांक ७३०/१ च्या आलेखाशी जुळत नसल्याने या क्षेत्रात तफावत दिसून आली. त्याचप्रमाणे सन २००४ ज्या मोजणीच्या वेळी मुंबई जिमखाना यांनी सर्व्हे क्रमांक ७३०/१ च्या उत्तरेकडील सर्व्हे क्रमांक ७२९ (आझाद मैदान) यामध्ये अतिक्रमण केल्याचे नकाशात दर्शविण्यात आले आहे. एकीकडे शासनामार्फत प्रदान करण्यात आलेल्या भाडेपट्टीतील कमी जागा मुंबई जिमखान्याच्या ताब्यात असून दुसरीकडे मुंबई महानगरपालिकेच्या जागेवर जिमखान्याचे अतिक्रमण असल्याचेही समितीच्या निदर्शनास आले आहे. अतः या संपूर्ण प्रकरणी महसूल विभाग, महानगरपालिका व मुंबई जिमखाना यांनी एकत्रितरित्या चर्चा करून शासन तरतुदी, नियमानुसार व सामोपचाराने निर्णयाप्रत यावे व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३) या संदर्भात न्यायालयात प्रलंबित असलेल्या प्रकरणातील निर्णय तातडीने होणेबाबत योग्य व आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी व न्यायालयासमोर शासनाची बाजू योग्यरित्या मांडण्यात येवून गुणवत्तेवर प्रकरण निकाली काढण्यासंदर्भात सर्वातोपरी प्रयत्न करण्यात यावेत व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.५.१ स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान

माहे जानेवारी, १९८३ मध्ये वरळी येथील CS क्र. ७३४ खालील क्रमांक 9A चा भूखंड काही अटी व शर्तीवर स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला (SCHS) देण्याचा निर्णय शासनाच्या महसूल व वन विभागाने घेतला. दिनांक ९ ऑगस्ट १९८४ रोजी संस्थेने भूखंडाचा (१६७४ चौ.मी.) ताबा घेतला. दिनांक १२ मे १९८३ च्या जमीन वाटपाबाबतच्या शासकीय धोरणानुसार ९९ वर्षांसाठी भाडेपट्टीवर ही जमीन SCHS ला देणारा

शासकीय आदेश जुलै, १९९७ मध्ये पारित करण्यात आला. दिनांक १ फेब्रुवारी १९७६ च्या बाजारमुल्याच्या (म्हणजेच रु. ९०० प्रती चौ.मी.)५० टक्क्याच्या आठटक्के एवढी वार्षिक भाडेपट्टी निश्चित करण्यात आली. अदत्त रकमेवर वार्षिक आठटक्के दराने व्याजाची वसूली करायची होती. परंतु जिल्हाधिकारी कार्यालयातील अधिकृत अभिलेखांनुसार, भाडेपट्टीवर दिलेल्या भूखंडाचे क्षेत्रफळ १६७४ चौ.मी. होते. तथापि, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, भाडेपट्टीधारक आणि जिल्हाधिकारी कार्यालय यांनी १९८४ मध्ये संयुक्तपणे केलेल्या सर्वेक्षणानुसार भाडेपट्टीवर दिलेल्या भुखंडाचे क्षेत्रफळ १७१६.८५ चौ.मी. असल्याचे आढळले. या ४२.८५ चौ.मी. अतिरिक्त जागेला आजतागायत परत मिळविण्यात आले नाही किंवा भाडेपट्टी आदेशात तिला समाविष्ट करण्यात आलेले नाही. रु. ०.८६ लाख एवढी भाडेपट्टी देखील वसूल करण्यात आलेली नाही. तसेच माहे एप्रिल, १९८५ मध्ये भूखंडाचा अतिरिक्त FSI निर्माण करण्यासाठी विभागाने ८७.८४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा लगतचा भूखंड जोडला. जवळजवळ २००० चौ. फुट क्षेत्रफळाची एक सदनिका बांधून ती भाडेपट्टीवर दिली. तथापि, देण्यात आलेल्या अतिरिक्त क्षेत्रफळाच्या भूखंडासाठीच्या रु. १.७७ लाख भाडेपट्टीची मात्र मागणी करण्यात आली नव्हती. तसेच माहे एप्रिल, १९८९ मध्ये शासनाला रु. ३.०२ लाख अधिमुल्याचे प्रदान करण्याच्या अटीवर SCHS च्या एका सदस्याने शासनाच्या परवानगीने दुसऱ्या सदस्याला सदनिकेच्या भाडेपट्टीचे हक्क विकले. २३ वर्षे उलटूनही अद्यापही ही रक्कम वसूल करण्यात आलेली नाही. तसेच माहे जून, १९८८ च्या शासन निर्णयानुसार गृहनिर्माण संस्थेत एखादा व्यावसायिक उद्योग सुरु करण्यासाठी व्यावसायिक दराने भाडेपट्टी देय असते. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या बाजारमुल्याच्या १५ टक्के एवढा व्यावसायिक भाडेपट्टीचा दर होता. १९५९ चौ.फुट जागा पंजाब नॅशनल बँकेला पोट भाडेपट्टीने दिल्याचे निदर्शनास आले. SCHS कडून रु. ५५.३९ लाख भाडेपट्टी वसूल करण्यात आली नव्हती. हे प्रकरण निदर्शनास आणून दिल्यावर जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांनी वस्तुस्थिती मान्य केली (सप्टेंबर, २०१२) आणि नमूद केले की, जमीन महसुलाच्या थकबाकीप्रमाणे देय रकमेची वसूली करण्यासाठी आवश्यक कारवाई करण्यात येईल असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या असे निदर्शनास आले की, शासनाने सन १९८३ मध्ये वरळी येथील १६७४ चौ.मी. जागा स्पोर्टस फिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला दिली होती. मात्र प्रत्यक्ष मोजणीत हे क्षेत्र १७१६.८५ चौ.मी. भरले असून जवळपास ४२.८५ चौ.मी. जागा या सोसायटीकडे अधिकची असल्याचे निदर्शनास आले. तसेच या सोसायटीने त्यांना दिलेल्या जागेच्या मागे असलेली शासकीय जमीन देखील वापरलेली असून दिलेल्या भूखंडाचा काही प्रमाणात वाणिज्यिक वापर या संस्थेने केलेला आहे. या संदर्भात भाडे आकारण्याची वा वसूलीबाबत कोणतीही कारवाई झालेली नसल्याचे विभागीय सचिवांकडून समितीला सांगण्यात आले. शासनाने दि.१९/०४/१९८५ च्या पत्रान्वये त्यांना सिटी सर्व्हे क्रमांक ७३४ खालील ९-ए या भूखंडाच्या पाठीमागे असलेले ८७.८४ चौ.मी. इतके क्षेत्र देण्याबाबत तत्वत: मान्यता दिलेली होती. तसेच याबद्दलचे अंतिम आदेश यथावकाश काढण्यात येतील असेही नमूद होते. परंतु अजूनही अंतिम आदेश काढण्याची कारवाई झालेली नाही. तसेच या संस्थेने पंजाब नॅशनल बँकेला व्यावसायिक वापरासाठी काही जागा दिलेली आहे. शासनाच्या त्याबाबतच्या धोरणाच्या अनुषंगाने अधिक लाभप्रत वापर होत असेल तर त्या लाभप्रत वापरापोटी जे वाढीव भाडे आकारायचे आहे ते आकारण्यासंबंधीची कारवाई जिल्हाधिकाऱ्यांनी करणे अपेक्षित होते. परंतु तत्कालिन जिल्हाधिकारी यांनी हे प्रकरण अभिप्रायार्थ शासनाकडे संदर्भीत केले. वास्तविक जिल्हाधिकाऱ्यांना या प्रकरणी निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार प्राप्त असताना त्यांनी हे प्रकरण शासनाकडे पाठविण्याची आवश्यकता नव्हती हे देखील विभागीय सचिवांनी समितीसमोर मान्य केले. त्याअनुषंगाने विद्यमान जिल्हाधिकाऱ्यांनी या सोसायटीला रु. २.०५ कोटीची डिमांड नोटीस दिलेली असून त्याअनुषंगाने वसूलीची प्रक्रिया हाती घेतलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. माहे एप्रिल, १९८५ मध्ये भूखंडाचा अतिरिक्त एफएसआय निर्माण करण्यासाठी शासनाने तत्वत: मान्यता दिली याचा अर्थ शासनाने हा भूखंड मोबदल्याविना देऊन टाकला असा होतो काय तसेच महानगरपालिकेने हा आराखडा कसा काय मंजूर केला ? शासनाच्या मालकीचा भूखंड असताना त्याला लगत असलेली जागा जोडून घेऊन आराखडा सादर करण्यात आला तरी महानगरपालिकेने याबाबतची कुठलीही शहानिशा न करता तो कसा काय मंजूर केला शासनाने यासंदर्भात महापालिकेला नोटीस पाठवून चौकशी करण्याची आवश्यकता असल्याची विचारणा समितीने केली. तसेच माहे १९८९ मध्ये शासनाला रु. ३,०२,००० इतक्या अधिमुल्याचे प्रदान करण्याच्या अटीवर एका सदस्याने शासनाच्या परवानगीने दुसऱ्या सदस्याला सदनिकेच्या भाडेपट्टट्याचे हक्क विकले. त्या अधिमुल्याची देखील वसूली झालेली नाही. अशाप्रकारे अधिमुल्य आकारुन सदनिका विकण्याचा अधिकार मिळत असेल तर आजपर्यंत किती लोकांनी अशा सदनिका दुसऱ्यांना विकल्या तसेच व्यावसायिक उपयोगासाठी जागेचा वापर केल्याबद्दल रु. २.०० कोटीची जी मागणी शासनाने या सहकारी संस्थेकडे केली ती पुर्वलक्षी प्रभावाने व बाजारभावानुसार केली आहे का अशी विचारणा समितीने केली असता ज्यावेळेस या प्रकरणामध्ये सदनिका हस्तांतरण करण्याकरिता परवानगी दिली होती त्यावेळी शासनाची यासंदर्भात पॉलीसी ठरलेली नव्हती. या सदनिकेच्या पाठीमागे जी नोशनल लॅन्ड आहे तिचे हस्तांतरण होत आहे असे समजून त्या प्रकरणात अधिमुल्य आकारण्याचे आदेश दिले. जिल्हाधिकाऱ्यांनी तशी नोटीसही दिलेली असून वसूलीची प्रक्रिया अद्याप पूर्ण झालेली नाही. तसेच अशा प्रकारच्या सदनिका हस्तांतरणासंबंधी शासनाने दि.२५/०५/२००७ रोजी एक कॉम्प्रेहेन्सिव जी.आर. काढला असून त्यामध्ये धोरण जाहीर केले असून त्यात किती वर्षांनंतर सदनिका हस्तांतरण केली तर किती हस्तांतरण शुल्क भरावे हे नमूद असून अशा प्रत्येक हस्तांतरणाकरिता जिल्हाधिकाऱ्यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक असून त्यावेळी जिल्हाधिकारी ही रक्कम भरुन घेतात. त्यावेळी यासंदर्भात शासनाने धोरण नसल्यामुळे हे प्रकरण शासनापर्यंत

आले. सदरहु प्रकरणी सदनिकाधारकाने शासनाकडे परवानगी मागितली होती परंतु त्याने रकमेचे प्रदान केलेले नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले असता विभागाकडून आधी परवानगी देण्यात येते व नंतर जिल्हाधिकाऱ्यांना रक्कम वसूल करण्याबाबत सांगण्यात येते व ती वसूलीची प्रक्रिया देखील अद्याप पूर्ण झालेली नाही. ही जर कार्यपद्धतीशासनस्तरावरुन राबविण्यात येत असेल तर कोणतीही वसूली शासन करु शकणार नाही. आता या प्रकरणात जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर दि.२५/०५/२००७ च्या धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्काची आकारणी केली असून वसूलीची कार्यवाही त्यांचेस्तरावर सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सन १९८९ मध्ये विभागाने शुल्क आकारण्यास परवानगी दिलेली असतानाही अद्यापही ते पैसे वसूल झाले नाहीत. यावर समितीच्या म्हणण्याशी विभाग सहमत असून यामध्ये प्रदीर्घ कालावधी होवून देखील वसूलीची कारवाई झालेली नाही असे मान्य केले. मात्र आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस दिलेली असून वसूलीकरिता जे कायदेशीर मार्ग आहेत त्याचा अवलंब करून वसूली केली जाणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. त्या सदनिकाधारकांनी जर असा भरणा केला नाही तर मालमत्ता जप्त करण्यापर्यंतचे अधिकार शासनाला प्राप्त असल्याचा खुलासा देखील विभागीय सचिवांनी केला.

सदर भूखंडाच्या पाठीमागच्या जागेसंदर्भात विभागाने सन १९८५ मध्ये तत्वत: मान्यता दिली होती. परंतु अजूनपर्यंत त्याचे अंतिम आदेश झालेले नाहीत. ती जागा शासनाची असून या संस्थेची नोंद भाडेकरु म्हणून होती. शासनाने तत्वत: मान्यता दिली तरी बाकीचा अहवाल व आवश्यक ती पुढील कारवाई जो पर्यंत मान्य होत नाही अथवा त्याबाबतचा करार होत नाही तो पर्यंत ती व्यक्ती शासनाचे भाडेकरु होवू शकत नाही. अत: या प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी वाढीव जागेसह या संपूर्ण जागेची पाहणी करून आपला अहवाल शासनाकडे द्यावा असे आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांना दिले होते. त्याअनुषंगाने पाहणी झालेली असून जिल्हाधिकारी आपला अहवाल १५ दिवसात विभागाकडे देणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

या सहकारी संस्थेला शासनाने जागा दिल्यावर त्यांनी वाढीव ४२ चौ.मी. जागा अनधिकृतरित्या घेणे, त्यास शासनाची पूर्वपरवानगी देखील न घेणे, त्याचप्रमाणे ८७ चौ.मी. इतकी जागा तत्वत: मान्यतेच्या आधारावर वापरुन घेणे, भूखंडावरील काही जागा बँकेला पोटभाड्याने देणे तसेच मूळ सदनिकाधारकाचे सदनिकेचे हस्तांतरण केल्यावर त्याचे हस्तांतरण शुल्क देखील वसूली करण्यासंदर्भात कोणतीही कार्यवाही न होणे. अशाप्रकारच्या अनियमितता झालेल्या असतानाही याबाबत वसूली देखील आजतागायत न होणे. या सर्व प्रकरणी शासनस्तरावरुन संबंधित अधिकाऱ्यांविरुद्ध काय कारवाई करण्यात आली अशी विचारणा समितीने केली असता, यामध्ये वसूलीची कारवाई या अगोदरच पूर्ण होणे आवश्यक होते. तरीही या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी आता संबंधितांना डिमांड नोटीस दिलेली असून वसूलीकरिता जे कायदेशीर मार्ग आहेत त्याचा अवलंब करून वसूलीची कार्यवाही पूर्ण करणार असल्याचे समितीसमोर सांगितले असता समितीने यावर अत्यंत नाराजी व्यक्त करून शासनाच्या या कार्यपद्धतीबाबत नापसंती व्यक्त केली. तसेच या प्रकरणी जे जबाबदार अधिकारी आहेत त्यांची नावे समितीला सादर करावी अशा सूचनाही समितीने दिल्या. तसेच इतक्या वर्षांपासून या संस्थेविरुद्ध शर्तभग किंवा उल्लंघनाची कोणतीही कारवाई शासनस्तरावर झालेली नाही. एवढेच नव्हे तर महालेखापालांनी २०१३ मध्ये या सर्व बाबी त्यांच्या अहवालात नमूद करून सभागृहाला सादर केल्यानंतरही व अशाप्रकारे शासनाच्या निदर्शनास आणून देखील गत ४ वर्षांत यासंदर्भात शासनस्तरावरुन कोणतीही कारवाई करण्यात आली नाही. आता दि.०४/०६/२०१६ रोजी विद्यमान जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस पाठविल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहू परिच्छेद लोकलेखा समितीसमोर चर्चेला घेण्याचे निश्चित झाल्यामुळेच ही नोटीस पाठविण्याची कारवाई सुरु झालेली आहे. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांनी या प्रकरणी शासनाकडे संदर्भ केला होता. तसेच या संस्थेने सन १९८५ पासून व्यावसायिक वापर सुरु केला याबाबत शासनाकडे संदर्भ करण्यात आला होता. संस्थेला गृहनिर्माणासाठी जागा देण्यात आली होती. त्यावेळी व्यावसायिक वापराची अट त्यामध्ये नव्हती. तरीही सन १९८५ मध्ये त्याचा व्यावसायिक वापर सुरु झाल्यामुळे १५ टक्क्याच्या मर्यादेमध्ये वाढीव भाडे वसूल करावे असे शासनाने १९९५ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले. त्यात असेही नमूद होते की, दि.०१/०८/१९८५ पासून व्यापारी मुल्यांकन हे संचालक, नगररचना विभागाकडून प्राप्त करून घ्यावे, बांधकाम क्षेत्र किती आहे, व्यापारी प्रयोजनाकरिता किती क्षेत्र आहे, अर्ज केव्हा केला गेला अशी माहिती समितीच्या सांगण्यावरुन जिल्हाधिकाऱ्यांनी समितीला दिली. वास्तविक सन १९८८ चा शासन निर्णय स्पष्ट असून त्यानुसार भाडेपट्टी आकारणे आवश्यक असताना शासनाकडे पुन्हा परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही असे असतानाही याची वसूली न करणे, तसेच इतर अन्य उल्लंघनाबाबत माहे जून, २०१६ पर्यंत या संस्थेला नोटीस न देणाऱ्या अधिकाऱ्यांविरुद्ध कोणती कारवाई करणार अशी विचारणा समितीने केली असता सर्व संबंधित तत्कालीन अधिकाऱ्यांचे स्पष्टीकरण मागवून समितीला सादर करण्यात येईल असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले असता समितीला खुलासा नको कारवाई होणे अपेक्षित आहे. सदरहु विषय जर साक्षीसाठी समितीसमोर आला नसता तर यात शासनाने आजतागायत काहीही केले नसते. या संपूर्ण प्रकरणी तत्कालीन जिल्हाधिकाऱ्यांवर कडक कारवाई होणे आवश्यक असून दोन महिन्यात त्यांच्यावर कारवाई करून केलेल्या कारवाईचा अहवाल समितीला सादर करावा तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांपासून खालच्या दर्जाच्या अधिकाऱ्यांना कारणे दाखवा नोटीस देऊन कारवाई करावी असेही मत समितीने व्यक्त केले असता, या प्रकरणात कारवाई न होण्याचे कारण समजून घेण्याकरिता संबंधितांचे स्पष्टीकरण मागविणे आवश्यक असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीसमोर केला.

शिफारस :

१) जानेवारी, १९८३ मध्ये वरळी येथील १६७४ चौ.मी. जागा शासनाने काही अटी व शर्तीवर स्पोर्टसफिल्ड सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला देण्याचा निर्णय घेतला व दि.०९/०८/१९८४ रोजी सदर संस्थेने भुखंडाचा ताबा घेतला. त्यातही दि.१२/०५/१९८३ च्या जमीन वाटपाबाबतच्या शासकीय धोरणानुसार ९९ वर्षांसाठी भाडेपट्टीवर ही जमीन या संस्थेला देणारा शासकीय आदेश जुलै, १९९७ मध्ये पारित करण्यात आला. तथापि, १९८४ मध्ये शासनस्तरावरुन झालेल्या सर्वेक्षणानुसार सदरहु भुखंडाचे क्षेत्रफळ १७१६.८५ चौ.मी. असल्याचे आढळून आले या वाढीव ४२.८५ चौ.मी. जागेचा ताबा अद्यापही शासनाने परत मिळविला नाही. तसेच भाडेपट्टी आदेशात त्याचा समावेश देखील करण्यात आला नाही. तसेच ८७.८४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा मागील भूखंड देण्यास शासनाने तत्वतः मंजुरी दिलेली होती. परंतु या संदर्भातील आवश्यक ती कारवाई आजतागायत पूर्ण झालेली नसताना भुखंडाचा अतिरिक्त एफएसआय मिळण्यासाठी संस्थेने ८७.८४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा लगतचा भूखंड जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीविना जोडून त्यावर वाढीव एफएसआय घेतला. तसेच भाडेपट्टाधारकाने या गृहनिर्माण संस्थेतील काही जागा व्यापारी प्रयोजनार्थ बँकेला पोटभाड्याने दिली असून या प्रकरणी गृहनिर्माण संस्थेकडून अनेक प्रकारचे शर्तभंग झालेले असून यासंदर्भात अस्तित्वात असलेल्या कायद्यातील तरतुदीच्या आधारे योग्य ती कारवाई व वसूली तातडीने करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) एप्रिल, १९८९ मध्ये शासनाला रु. ३.०२ लाख अधिमुल्याचे प्रदान करण्याच्या अटीवर गृहनिर्माण संस्थेच्या एका सदस्याने शासनाच्या परवानगीने दुसऱ्या सदस्याला सदनिकेच्या भाडेपट्टीचे हक्क विकले. २३ वर्ष उलटूनही ही रक्कम वसूल करण्यात आलेली नाही. वास्तविकतः अधिमुल्याची रक्कम न घेता शासनाने परवानगी दिलीच कशी ? परवानगी देऊनही जवळजवळ २३ वर्षे उलटूनही यासंदर्भात वसूलीची कारवाई संबंधित अधिकाऱ्यांकडून करण्यात आली नाही. अतः यासंदर्भातील अधिमुल्याची अस्तित्वात असलेल्या कायद्यातील तरतुदीनुसार वसूली तातडीने करण्यात यावी व ज्या अधिकाऱ्यांनी ही वसूली आतापर्यंत केली नाही त्यांचेवर तात्काळ कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३) उपरोक्त सर्व उल्लंघनापोटी कोणतीही कायदेशीर कारवाई व वसूली शासनस्तरावरुन स्वतःहून करण्यात आली नसल्याचेही समितीच्या निदर्शनास आले. सदरहु प्रकरणी आवश्यक ती संपूर्ण कार्यवाही या अगोदरच पूर्ण होणे अपेक्षित व आवश्यक असताना शासनस्तरावरुन यासंदर्भात कोणतीही कायदेशीर कारवाई करण्यात आली नाही. एवढेच नव्हेतर महालेखाकार यांनी यासंदर्भातील अहवाल सन २०१३ मध्ये सभागृहाच्या पटलावर ठेवून देखील आज ४ वर्षांचा कालावधी लोटला असतानाही याची कोणतीही दखल शासनस्तरावरुन घेण्यात आली नाही. लोकलेखा समितीसमोर सदरहु परिच्छेद आता चर्चेसाठी घेण्यात आल्यानंतर विद्यमान जिल्हाधिकाऱ्यांनी यासंदर्भातील वसूली निश्चित करून सदरहू संस्थेला नोटीस दिल्याचे समितीसमोर आले. सदरहु गृहनिर्माण संस्थेने अनेक ठिकाणी अटी व शर्तींचा भंग करून जागेचा व्यापारी प्रयोजनासाठी वापर करूनही व शर्तभंग प्रकरणी तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांना याबाबत कारवाई करण्याचे पूर्ण अधिकार कायद्यानुसार प्राप्त असतानाही कोणतीही कायदेशीर कारवाई त्यांनी न करता प्रकरण शासनाकडे संदर्भित करणे ही तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांची कृती संशयास्पद आहे. शासकीय अधिकारी हे शासकीय मालमत्तेचे रक्षक असून राज्याचा महसूल वृद्धींगत करण्याची प्राथमिक जबाबदारी या अधिकाऱ्यांची असतानाही अत्यंत बेजबाबदारीने व निष्काळजीपणे ही भाडेपट्टट्ट्यांची प्रकरणे अधिकाऱ्यांकडून हाताळण्यात येत आहेत. २० ते ३० वर्षे शर्तभंग अथवा वसूलीच्या प्रकरणांकडे शासनस्तरावरुन कोणतीही नियमानुसार कारवाई न करता त्यानंतर मात्र मोठ्या प्रमाणात दंड व व्याज आकारुन कोट्यावधीची वसूली भाडेपट्टीधारकावर प्रस्तावित करणे ही देखील बाब योग्य नाही. या बाबीसंदर्भात वेळोवेळी निर्णय घेऊन वसूली केल्यास भाडेपट्टीधारकांकडून ही वसूली विहित मुदतीत करणे शासनाला शक्य असतानाही शासकीय यंत्रणेचे याकडे पूर्ण दुर्लक्ष असल्याचे समितीचे मत आहे. तसेच काही प्रकरणी यात अधिकाऱ्यांचे हितसंबंध देखील गुंतले असल्याची शक्यता नाकारता येत नाही. शासनस्तरावरुन अशाप्रकारे राबविण्यात येणाऱ्या दोष पूर्ण कार्यपद्धतीमुळे शासनाच्या महसुलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होते. भाडेपट्टाधारकावर वसूली आकारणी मोठ्या प्रमाणात निघते. तसेच कायदेशीर बाजुने देखील ही प्रकरणे न्यायालयात शासनाच्या विरोधात जातात. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितमध्ये यासंदर्भातील विवक्षित तरतुदी व जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार स्पष्टपणे अधिसूचित केलेले असतानाही इतकी प्रदीर्घ वर्षे ही कारवाई तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांनी न केल्यामुळे त्यांचेविरुद्ध तात्काळ कडक कारवाई २ महिन्यांच्या आत करून समितीला कळवावे असे निदेश समितीने दिले असतानाही यासंदर्भात केलेली कोणतीही कारवाई शासनाने समितीला कळविली नाही. ही बाब देखील गंभीर असून याची दखल मुख्य सचिवांनी त्यांचे स्तरावर घ्यावी तसेच सदरहू जिल्हाधिकाऱ्यांविरुद्ध कडक कारवाई करण्यात यावी. तसेच इतर सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांविरुद्ध उच्चस्तरीय चौकशी सुरु करून यासंदर्भातील अहवाल व निष्कर्ष व त्याअनुषंगाने शासनाने केलेली कारवाई याबाबतची माहिती समितीला २ महिन्यांच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४) सदरहु प्रकरणी शर्तभंग झालेला असतानाही वसूलीस देखील अमर्याद विलंब झालेला आहे ही वस्तुस्थिती आहे. व त्यासाठी संबंधित अधिकाऱ्यांवर शासनस्तरावरुन कडक कारवाई होणे अपेक्षितच आहे. परंतु शासनस्तरावरील या दोषपूर्ण कार्यपद्धतीमुळे उपरोक्त सहकारी संस्थेने केलेले उल्लंघन, शर्तभंग अथवा व्यावसायिक वापर नियमित होवू शकणार नाही अथवा समितीला ते दुर्लक्षित करता येणार नाही. त्यामुळे जी काही वसूली या सहकारी संस्थेकडून देय ठरते त्याची वसूली तात्काळ करण्यात यावी. तसेच गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य सदरहु वसूलीच्या विरोधात न्यायालयात जाण्याची शक्यता नाकारता येत नसल्याने शासनाने यासंदर्भात आपली योग्य बाजू योग्यवेळी मांडण्यासाठी न्यायालयात कॅव्हिएट (Caveat) दाखल करावे अशी समितीची शिफारस आहे.

५) या सहकारी संस्थेला शासनाने जागा दिल्यावर त्यांनी वाढीव ४२.८५ चौ.मी. जागा अनधिकृतपणे ताब्यात घेणे व त्यावर बांधकामही करणे. महानगरपालिकेमार्फत या जागेवरील सर्व बांधकाम परवानग्या सदरहु संस्थेला देतेवेळी या जागेची मालकी न तपासता देण्यात येणे. ही बाब अधिकच आक्षेपार्ह असून यासंदर्भात सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करून त्यांचेवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

६) या प्रकरणाच्या माध्यमातून शासनाने शासकीय अधिकाऱ्यांना तसेच भाडेपट्टीधारकांना कारवाईच्या माध्यमातून योग्य संदेश देण्याची आवश्यकता असून अशा बाबींची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी यासंदर्भात कारवाईतील प्रशासकीय विलंबामुळे झालेल्या वसूलीची वाढीव रक्कम नियमानुसार या संस्थेकडून वसूल न झाल्यास संबंधित अधिकाऱ्यांकडून ती वसूल करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३.५.२ फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भाडेपट्टीवर जमिनीचे प्रदान

दि. १४ जून, १९८८ च्या शासन निर्णयामध्ये विनिर्दीष्ट केल्याप्रमाणे भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तेपैकी १५ टक्के जागा व्यापारी प्रयोजनासाठी वापरता येऊ शकते. अशा वेळी सदर शासन निर्णयात विहीत केलेल्या दराने भाडेपट्टीधारकाकडून शासनाला अतिरिक्त भाडेपट्टी देय असते.

माहे ऑक्टोबर, १९८९ मध्ये असे निदर्शनास आले की, फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने इमारतीतील ५९६.८२ चौ.मी. जागा दहा वर्षांसाठी रु. १.६० लाख मासिक भाडेपट्टीवर दिली होती. ज्यामध्ये भविष्यात नूतनीकरण करण्याचेही कलम होते. माहे जून, १९९५ आणि डिसेंबर, २००३ मध्ये वार्षिक रु. ३.५६ लाख दराने माहे ऑक्टोबर १९८९ ते डिसेंबर, २००३ या कालावधीसाठी रु. ३.३६ कोटी एवढ्या अतिरिक्त भाडेपट्टीची वसूली करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनाकडून मंजुरी आदेश मागविले.

शासन आदेश प्रतिक्षित असल्याचे जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केले (सप्टेंबर, २०१२) शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार अतिरिक्त भाडेपट्टीची मागणी करावयाची असल्याने जिल्हाधिकाऱ्यांचे हे उत्तर योग्य नाही. याबाबतीत शासनाकडून कोणताही आदेश प्राप्त करण्याची गरज नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या असे निदर्शनास आले की, शासनाने फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला सन १९८३-८४ मध्ये भाडेपट्टट्ट्यावर जमीन प्रदान केलेली असून त्याचा वाणिज्यिक वापर करण्यात आल्यामुळे पैसे वसूल करण्यासंदर्भातील हा मुद्दा आहे. आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांना रु. ७.२० कोटीची नोटीस निर्गमित केली असून सदर रकमेची वसूली करण्याचे काम हाती घेतलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. सदरहु मुद्दयावर महालेखाकारांनी घेतलेल्या एक्झिट कॉन्फरन्समध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी असे सांगितले की, शासनाच्या आदेशाची आम्हाला प्रतिक्षा होती म्हणून वसूली केली नाही असे महालेखाकारांनी समितीच्या निदर्शनास आणले असता, अशा प्रकरणांमध्ये शासनाकडून आदेश प्राप्त करून घेण्याची गरज नाही. यासंदर्भात आवश्यक तो निर्णय घेण्याचे व कारवाई व वसूली करण्याचे पूर्ण अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना प्राप्त आहेत व त्याआधारावरच आताच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी ही रक्कम वसूल करण्याची प्रक्रिया हाती घेतली असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच दिनांक १४ जून १९८८ च्या पॉलिसीमध्ये शासनाने स्पष्टपणे निर्णय जाहीर केलेला आहे. " ज्या प्रकरणी एखाद्या विशिष्ट प्रयोजनासाठी शासकीय भूखंड मंजूर करण्यात आला आहे. अशा भूखंडावरील इमारतीमध्ये काही क्षेत्र अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापरण्याची शासनाकडे परवानगी मागण्यात आल्यास, अशा प्रकारे इमारतीमधील एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १५ टक्के इतके क्षेत्र मुंबई महानगरपालिकेच्या अथवा अन्य स्थानिक महानगरपालिकेच्या, नगरपालिकेच्या नियोजन प्राधिकारी अथवा विशेष नियोजन प्राधिकारी विकास नियमांनुसार अनुज्ञेय असल्यास वापरण्याची परवानगी द्यावी. अशी परवानगी देताना भाडेपट्टा धारकाला प्रयोजनामध्ये बदल करण्याच्या वेळी मूळ प्रयोजनासाठी आकारण्यात येत असलेल्या दराने पूर्ण भाडेपट्टट्ट्यास रक्कम आकारण्यात यावी व त्या शिवाय अशा व्यापारी अथवा अधिक किफायतशीर प्रयोजनासाठी वापरावयाच्या एकूण क्षेत्रासाठी बांधकामाच्या वेळच्या अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार जितकी जमीन तांत्रिकदृष्टट्ट्या लागली असेल ती जमीन लक्षात घेऊन तितक्या जमिनीसाठी प्रयोजनामध्ये बदल करावयाच्या वेळी प्रचलित असलेल्या बाजार भावाप्रमाणे आधारीत भाडेपट्टीच्या प्रचलित दराने जादा पट्टी आकारावी " असा तो निर्णय असून पॉलिसी अगदी स्पष्ट असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले. यामध्ये भाडे नुतनीकरणाची तरतूद होती व वाढीव भाडे घ्यायला पाहिजे होते ते घेतले नाही एवढाच यात मुद्दा आहे.

शासनाने २८८२ चौ.मी. एवढी जमिन फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना ९९ वर्षांसाठी दि.२५/१०/१९८३ ला भाडेपट्टट्ट्याने दिली. तसेच दि.०७/११/१९८४ रोजी ९५२.७३ चौ.मी. एवढे अतिरिक्त क्षेत्र संस्थेस प्रदान करण्यात आले होते. सदर क्षेत्रातून येणाऱ्या मिळकतीतील एकूण बांधीव क्षेत्राच्या १५ टक्के क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरिता दि.२८/०१/१९८७ ला परवानगी देण्यात आली होती. तदनंतर दि.१४/०६/१९८८ नुसार बांधीव क्षेत्रापैकी १५ टक्के क्षेत्र वाणिज्यिक वापराकरिता परवानगी देण्याबाबतचे धोरण निश्चित करण्यात आले. त्याअन्वये शासनाने फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला मंजूर झालेल्या क्षेत्रापैकी काही क्षेत्र बँकेसाठी वापरण्यास परवानगी देण्याचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा असे कळविले होते. त्यानुसार दि.१२/०३/१९९२ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी प्रस्ताव सादर केला. तसेच वाढीव क्षेत्राचे मुल्यांकन प्राप्त करून शासनास दि.०७/१०/१९९४ रोजी पुन्हा प्रस्ताव सादर केला. तद्नंतर शासनाकडील दि.१८/०५/१९९५ च्या पत्रान्वये तळघरामधील २१३१ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा समावेश करून पुन:श्च प्रस्ताव सादर करण्याबाबत जिल्हाधिकारी यांना कळविण्यात आले व जिल्हाधिकारी यांचेकडून प्रस्ताव सादर करण्यात आला. आता अतिरिक्त भाडेपट्टट्ट्याची वसूली करण्यासंदर्भात विद्यमान जिल्हाधिकारी यांचेकडून नोटीस देण्यात आली असून वसूलीची प्रक्रिया सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहु प्रकरणी साक्षीदरम्यान असेही निदर्शनास आले की, जिल्हाधिकारी यांनी शासनाकडे रिपोर्ट पाठवून अशी परवानगी मागितली की, या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडून अतिरिक्त भाडे वसूल करायचे किंवा कसे ? याबाबत शासनाने त्यांना सांगितले की, दि.१४/०६/१९८८ च्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने त्यावेळचे मुल्यांकन किती होते ते शासनाला कळवावे. उक्त मुल्यांकन करण्यास काही कालावधी लागण्याची शक्यता असल्यास दि.०१/१०/१९८९ चे तात्पुरते मुल्यांकन शासनास तात्काळ सादर करावे. वास्तविक १९८८ चा शासन निर्णय सुस्पष्ट असताना जिल्हाधिकाऱ्यांना ही स्पष्टोक्ती मागण्याची आवश्यकता का पडली अशी विचारणा समितीने केली असता विभागीय सचिवांनी सांगितले की, शासनाने या प्रकरणामध्ये तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांकडून माहिती विचारली याबाबत पत्र आहे. ज्याअर्थी शासनाने माहिती विचारली होती म्हणून हा संदर्भ केला असे तत्कालीन जिल्हाधिकारी यांचेकडून सांगण्यात आले. या संपूर्ण प्रकरणी बराच कालावधी लोटला असून सन २०१२ मध्ये विभाग असे सांगतो की, शासन आदेशाची प्रतिक्षा करीत आहोत. याबाबत विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले की, या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी विभागाकडे अशा प्रकारचा प्रस्ताव सन २००३ मध्ये पाठविला. मात्र सन २०१२ मध्ये मंत्रालयाला आग लागल्यामुळे जुनी कागदपत्रे सापडत नाहीत. या प्रकरणामध्ये ज्याअर्थी जिल्हाधिकाऱ्यांचा शासनाबरोबर पत्रव्यवहार सुरु होता त्याअर्थी जिल्हाधिकारी शासनाच्या आदेशाची प्रतिक्षा करीत होते. शासनाकडून या प्रकरणी सन २००३ च्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने कोणतेही आदेश प्राप्त झालेले नाहीत. मात्र आताच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनाच्या दि.१४/०६/१९८८ च्या पॉलिसीचा परामर्श घेऊन वसूली प्रस्तावित केली असून डिमांड नोटीस काढण्यात आली आहे. वसूलीची एकूण रक्कम किती असल्याचे समितीने विचारणा केली असता ही रक्कम रु. ७.२० कोटी असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. विभागाने ही डिमांड केली नाही म्हणून दोष विभागाचा आहे. अशा परिस्थितीत दंड आणि व्याज आकारता येईल काय, अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार वाणिज्यिक वापरापोटी भाडे घेणे क्रमप्राप्त असल्यामुळे त्यांच्याकडून ही वसूली केली जाईल. ही नोटीस जर विभागाने वेळेवर दिली असती तर त्यांचेकडून व्याज व दंड भरुन घेता आला असता. तसेच वेळेवर भाडेपट्टी निश्चित न झाल्यामुळे दंड आणि व्याजाच्या नुकसानीला जबाबदार असणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्याचे मतही समितीने व्यक्त केले.

शिफारस :

१) शासनाने २८८२ चौ.मी. एवढी जमीन फोरशोअर सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना ९९ वर्षांसाठी दि.२५/१०/१९८३ ला भाडेपट्टट्ट्याने दिली. तसेच दि.०७/११/१९८४ रोजी ९५२.७३ चौ.मी. एवढे अतिरिक्त क्षेत्र संस्थेस प्रदान करण्यात आले होते. सदरहु भुखंडावरील काही भागाचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी करण्यात येत असल्यामुळे सुधारित भाडेपट्टट्ट्याची आकारणी शासनस्तरावरुन करण्याकरिता अनेक वर्षांचा विलंब लागल्यामुळे भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम, त्यावरील दंड व व्याज अशी एकत्रित वसूली आता या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेवर प्रस्तावित करण्यात आली असून त्यासंदर्भातील नोटीस जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत देण्यात आलेली आहे. अशाप्रकारच्या भाडेपट्टीसाठी आकारावयाचे दर व पद्धत सुस्पष्ट असतानाही व वास्तविक ही आकारणी शासनामार्फत तातडीने व विनाविलंब होणे आवश्यक असतानाही प्रशासकीय स्तरावरुन झालेल्या विलंबामुळे वसूलीच्या रकमेत वाढ झाली. या रकमेची मागणी सदर गृहनिर्माण संस्थेस शासनामार्फत करण्यास अतिशय विलंब झाला असल्यामुळे शासनाने वसूलीसाठी प्रस्तावित केलेल्या भाडेपट्टीची पुनर्निश्चिती करून नियमानुसार वसूलपात्र रक्कमेची वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) सदरहु प्रकरणात शासनाचे अतिशय सुस्पष्ट धोरण व शासन निर्णय असताना सुधारित भाडेपट्टीची निश्चिती करण्यास इतका अमर्याद वेळ लावण्यामुळे वाढलेल्या दंडाच्या व व्याजाच्या रकमेचा भुर्दंड प्रत्यक्षरित्या सहकारी संस्थांवर बसतो. ही बाब व कार्यपद्धती अतिशय आक्षेपार्ह असून सदरहू प्रकरणी सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर कठोर कारवाई करण्यात यावी व या व्याजाची व दंडाची रक्कम संबंधित संस्थेकडून नियमानुसार वसूल न झाल्यास विलंबासाठी जबाबदार असणाऱ्या सर्व अधिकाऱ्यांकडून ती वसूल करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३) सदरहू प्रकरणी सुधारित भाडेपट्टीची निश्चिती करण्यास प्रशासकीय स्तरावरुन बराच विलंब झालेला आहे ही वस्तुस्थिती आहे. व त्यासाठी संबंधित अधिकाऱ्यांवर शासनस्तरावरुन कडक कारवाई होणे अपेक्षितच आहे. परंतु शासनस्तरावरील या दोषपूर्ण कार्यपद्धतीमुळे उपरोक्त सहकारी संस्थेवर आकारण्यात येणारी वसूली थांबविता येणार नाही. त्यामुळे जी काही वसूली या सहकारी संस्थेकडून वसूलपात्र ठरते ती करण्यात यावी. तसेच गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य सदरहु वसूलीच्या विरोधात न्यायालयात जाण्याची शक्यता नाकारता येत नसल्याने शासनाने यासंदर्भात आपली योग्य बाजू योग्यवेळी मांडण्यासाठी न्यायालयात कॅव्हिएट (Caveat) दाखल करावे अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण IV

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

४.१ अनिवार्य अटींची पूर्तता झालेला नसतानाही जमीन भाडेपट्टीवर देण्यात येणे

फेब्रुवारी, १९८३ च्या जी.आर.नुसार प्रकल्प प्रस्ताव, पट्टेदाराच्या आर्थिक परिस्थितीसंबंधीची माहिती इ. सादर करण्याच्या अटींवर शैक्षणिक उद्देशासाठी सवलतीच्या दराने शासकीय जमीन देता येते. सप्टेंबर, १९९४ मध्ये राज्य शासनाने माध्यमिक शालेय इमारतीसाठी भोगवटा तत्वावर २८८० चौ.मी. जमीन आणि भाडेपट्टीवर ५२३६ चौ.मी. जमीन शाळेला जोडून असणाऱ्या क्रिडा मैदानासाठी समाजोन्नती शिक्षण संस्था, बोरिवली, मुंबई यांना दिली होती. भाडेपट्टट्ट्याचा कालावधी फेब्रुवारी, १९९५ पासून १५ वर्षांचा होता. पट्टेदाराचे आवेदनपत्र सादर करताना जिल्हाधिकारी यांनी शासनाला कळविले होते (ऑगस्ट १९९१) की, आवेदक संस्थेने प्रस्तावित शाळेची अनिवार्य प्रकल्प कागदपत्रे तसेच संस्थेच्या आर्थिक परिस्थितीविषयीची माहिती सादर केली नव्हती. तरीही, शासनाने त्या संस्थेला जमीन दिली होती. संस्थेने शाळा बांधली नाही पण फक्त तीन वर्गखोल्या आणि कार्यालय बांधले. सन २०१० मध्ये क्रिडा मैदानाच्या भाडेपट्टट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात येऊनही अद्याप भाडेपट्टट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात आलेले नव्हते किंवा ते मैदान पुन्हा ताब्यातही घेतले नव्हते. या जमिनीचा वापर इतर कारणांसाठी केला जाण्याची शक्यता नाकारता येत नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या निदर्शनास आले की, बोरिवली येथील माध्यमिक शाळेसाठी आरक्षित असलेली २८८० चौ.मी. जमीन व क्रिडांगणासाठी आरक्षित असलेली ५२३६ चौ.मी. जमीन समाजोन्नती शिक्षण संस्थेस सन १९९४ मध्ये मंजूर करण्यात आली होती. या जमिनीवर मुंबई महानगरपालिकेने सी.आर.झेड असे क्षेत्र असताना परवानगी दिली. सी.आर.झेड क्षेत्रावर बांधकाम करण्याची परवानगी देता येते काय अशी विचारणा समितीने केली असता सी.आर.झेडचे नोटिफिकेशन दि. १९/०२/१९९१ रोजी आले असून त्याअनुषंगाने हायटाईड लाईन्सपासून ५०० मी. च्या आत मधील क्षेत्रावर बांधकाम करण्यास निर्बंध होते. या हायटाईड लाईन्सचे डिमार्केशन मात्र १९९१ च्या नंतर झाल्यामुळे व त्यापुर्वी या अर्जदार संस्थेला परवानगी मिळालेली असल्यामुळे त्यांनी बांधकाम केले. परंतु ज्यावेळी हायटाईड लाईन्सचे डिमार्केशन झाले त्यानंतर हे क्षेत्र सी.आर.झेड बाधित असल्याचे महानगरपालिकेच्या निदर्शनास आल्यामुळे त्यानंतरचे बांधकाम संस्थेला करता आले नाही. डीपी नुसार ही जमीन माध्यमिक शाळा आणि क्रिडांगणासाठी आरक्षित होती. मात्र सी.आर.झेडच्या निर्बंधामुळे यापुढे हे बांधकाम शक्य होणार नसल्यामुळे ते थांबविण्यात आले. ज्यावेळी सी.आर.झेड कायदा लागू झाला परंतु त्याचे डिमार्केशन झालेले नव्हते म्हणून परवानगी देण्यात येणारी जागा डिमार्केशन मधली नाही हे गृहीत धरुन महानगरपालिकेने परवानगी कशी दिली. ही परवानगी डिमार्केशन होईपर्यंत महानगरपालिकेने थांबविणे आवश्यक होते, अशी विचारणा समितीने केली असता मुंबई महानगरपालिकेने परवानगी दिली आहे ही वस्तुस्थिती असून त्यासंबंधीचे उत्तर नगरविकास विभागाचे सचिव अथवा महानगरपालिकेचे अधिकारी देवू शकतील. वास्तविक सदरहु संस्थेला मंजुरी १९९४ मध्ये दिली व सी.आर.झेडचा कायदा १९९१ मध्ये आला असतानाही अशाप्रकारचा बचाव विभागाला करता येणार नाही. तसेच या प्रकरणाची दुसरी बाजू देखील विचारात घेणे आवश्यक असून त्या संस्थेने प्रस्तावित शाळेची अनिवार्य प्रकल्प कागदपत्रे तसेच संस्थेच्या आर्थिक परिस्थिती विषयीदेखील कागदपत्रे सादर केलेली नव्हती. असाही आक्षेप महालेखाकारांनी घेतला आहे. यावर विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले की संस्थेला मंजूर करावयाच्या जमिनीच्या २५ टक्के रक्कम त्यावेळी उपलब्ध नव्हती. असा निष्कर्ष महालेखाकारांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या कागदपत्रांवरुन काढलेला आहे. त्यामुळे याबाबत विभागाचे दुमत नसून हा निष्कर्ष बरोबर आहे. परंतु सन २०१२ च्या आगीमध्ये विभागाच्या नस्त्या जळाल्यामुळे अशाप्रकारे जमीन मंजूर करतेवेळी या संस्थेने शासनाकडे परस्पर काही कागदपत्रे सादर करून पुर्तता केली होती किंवा कसे याची शहानिशा व स्पष्टता होवू शकत नाही. मात्र शासनाने काढलेल्या आदेशाची प्रत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे उपलब्ध आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. नस्ती जळाल्यामुळे ही कागदपत्रे जर शासनस्तरावर उपलब्ध होवू शकत नव्हती तर त्या संस्थेकडून विभागाने ती मागवून घ्यायला पाहिजे होती. जर संस्थेने अशी कागदपत्रे शासनाला परस्पर सादर केली असेल तर ती त्या संस्थेकडे नक्कीच उपलब्ध असायला पाहिजेत. शासनस्तरावरुन जर अशाप्रकारे अटींची परस्पर पुर्तता करून आदेश निर्गमित झाले असते तर ती बाब आदेशात नमूद असती व त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी व दुसरी प्रत संबंधित संस्थेकडे नक्कीच उपलब्ध होवू शकली असती. परंतु गत ४ वर्षांमध्ये विभागाने संस्थेकडून ही कागदपत्रे मिळविण्याचा कोणताही प्रयत्न केला नाही. तसेच यात अन्य मुद्दा हा ५००० चौ.मी. क्रिडांगणाचा सुद्धा आहे. त्यामध्ये सी.आर.झेड किंवा ना-विकास क्षेत्र असा कोणताही मुद्दा उपस्थित नाही व यांचा भाडेपट्टा सन २०१० मध्ये संपुष्टात आलेला आहे. यामध्ये एक जागा माध्यमिक शाळेकरिता तर दुसरी जागा क्रिडांगणाकरिता होती. या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर नोटीस व सुनावणी देऊन अंतिम आदेश पारित करण्यासाठी प्रकरण बंद केले असून पुढील आठवड्यात या प्रकरणी निकाल देण्यात येणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तरीही त्यांच्याविरुद्ध शर्तभंग केल्याची कारवाई सुरु करून जमीन परत घेण्याची कार्यवाही सुरु असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. ज्यावेळी जमीन मंजूर केली जाते त्यावेळीच ती कागदपत्रे देणे आवश्यक होते. आता ती जमीन मंजूर करण्यात आली असून संबंधित संस्थेने तेथे तीन वर्गखोल्यांचे बांधकाम सुद्धा केले आहे. त्यानंतर २५ टक्के रक्कम घेण्याचे कारणच उरले नाही असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच जिल्हाधिकारी यांनी सन १९९१ मध्ये शासनाला अहवाल पाठविताना असे स्पष्ट नमूद केले होते की, संस्थेने प्रकल्प अहवाल सादर केलेला नसून वित्तीय कागदपत्रे देखील दाखविलेली

नाहीत. त्यामुळे महालेखाकार व समिती जे सांगत आहे ते १०० टक्के वस्तुस्थितीवर आधारित आहे. फक्त विभागाचे म्हणणे एवढेच आहे की ही पुर्तता शासनस्तरावर थेट केली असेल तर ती कागदपत्रे आता उपलब्ध नाहीत. वास्तविक हे ऑडीट मंत्रालयाला आग लागण्यापूर्वी झालेले असल्यामुळे संबंधित संस्थेने संपुर्ण कागदपत्रे न देता विभागाने त्यांना जमीन मंजूर केली ही बाब मान्य करावीच लागेल असे समितीने सांगितले असता या प्रकरणामध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी शर्तभंगाची कारवाई या अगोदरच सुरु करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. विभागाला असे गृहीत धरुन या त्रुटींचे समर्थन करता येणार नाही. तरीही यासंदर्भात जिल्हाधिकारी या प्रकरणात योग्यरित्या अंतिम निर्णय घेतील. कारण क्रिडांगणाची जागा सी.आर.झेडमध्ये आहे आणि तीन वर्गखोल्या व ऑफिस त्या ठिकाणी बांधलेले आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

तसेच या संस्थेने जागा मिळणेबाबतचा अर्ज दि. ०१/०४/१९८९ रोजी केला असून समाजोन्नती शिक्षण संस्थेने दि. १०/०१/१९९१ रोजी नोंदणी केलेली आहे. याचा अर्थ नोंदणी होण्यापूर्वीच जागा मिळण्याबाबतचा अर्ज केला असल्यामुळे संस्थेचा अर्ज वैध ठरला जावू शकत नाही. असे समितीने अवगत केले असता नोंदणी झाल्यानंतरच प्रस्ताव पुढे पाठविण्यात आलेला असल्याचे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी समितीला सांगितले. संस्थेला जागा ॲलॉटमेंट १९९४ मध्ये झालेली आहे. विभागीय प्रतिनिधींनी समितीच्या असेही निदर्शनास आणले की, सर्व्हे क्र. २०८ मधील काही जागा दुसऱ्या शाळेस शासनाने यापुर्वीच मंजूर केली असल्याने अंतिम मोजणीअंती समाजोन्नती शिक्षण संस्थेस २५५० चौ.मी. जागेचा ताबा माध्यमिक शाळेकरिता व ४६६६ चौ.मी. जागेचा ताबा क्रिडांगणासाठी देण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच साने गुरुजी विद्याविकास मंडळाला याच ठिकाणी शासनाने पुर्वी जागा दिलेली होती. त्याची मोजणी केली असता जवळपास ९०० चौ.मी. जागा त्यांना दिली गेली होती याचा विचार करून समाजोन्नती शिक्षण संस्थेला केवळ उर्वरित जागा दिल्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी प्रत्यक्षात ताबा देतेवेळी कमी जागेचा म्हणजेच २५५० चौ.मी.चा ताबा दिलेला आहे. सद्यःस्थितीत सी.आर.झेडमध्ये शाळा व क्रिडांगण हे दोन्ही चालविणे धोक्याचे ठरणार असल्यामुळे शासनाने यात योग्य निर्णय घ्यावा असेही समितीने मत व्यक्त केले.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी ज्या प्रयोजनासाठी जागा देण्यात आली होती त्या जागेवर सी.आर.झेडचे नोटिफिकेशन लागू झाल्यामुळे त्या प्रयोजनार्थ जमिनीचा वापर करणे आता शक्य नाही. यासंदर्भात जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगरे यांनी सदरहु प्रकरणी नोटीस व सुनावणी घेऊन आदेशासाठी प्रकरण बंद केल्याचे समितीच्या निदर्शनास आणण्यात आले. अतः या प्रकरणी ज्या प्रयोजनासाठी जागा दिली त्या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर आता होवू शकत नसल्यामुळे तसेच सी.आर.झेडमुळे अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी आता या जागेचा वापर होवू शकत नसल्यामुळे शासनाने ही जमीन पुनर्ग्रहीत करावी. तसेच या जागेवर कुठलेही अतिक्रमण होणार नाही याची पुर्ण तरतूद करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२ अटींचे वारंवार उल्लंघन/भंग होऊनही भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात आलेली जमीन पुन्हा ताब्यात न घेणे

४.२.१ राज्य शासनाने मार्च, १९७७ मध्ये मानखुर्द येथील ९१०५७.६ चौ.मी. जमीन मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरीला सिंथेटिक डिटर्जंट प्रकल्प उभारण्यासाठी म्हणजेच औद्योगिक कारणासाठी रु. १,९१,९०९ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्यावर दिली होती. जमिनीचा ताबा घेतल्यानंतर पुढील तीन वर्षांच्या कालावधीत पट्टेदाराने त्या जमिनीचा वापर ज्यासाठी ती जमीन देण्यात आली होती त्याच कारणासाठी करणे आवश्यक होते. परंतु वेळोवेळी पट्टेदाराने भाडेपट्टट्ट्याच्या अटी व शर्तींचे उल्लंघन केलेले होते. तरीही अद्याप ती जमीन परत घेण्यात आली नव्हती. वेळेत जमीन परत घेण्याच्या कार्यवाहीत शासनाकडून दिरंगाई झाल्यामुळे पट्टेदारांनी वारंवार अटींचे उल्लंघन करून राज्यकोषाचे नुकसान करीत आर्थिकदृष्ट्या फायदा मिळविला. तसेच एप्रिल, २०१० मध्ये शासनाची परवानगी घेतल्याशिवाय पट्टेदारांनी डि.बी.हायस्काय कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.शी या जमिनीचा विकास करण्यासाठी करारनामा केला. भागीदारांना त्याच्या मोबदल्यात रु. ५३.५६ कोटी प्राप्त झाले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

मौजे मानखुर्द, ता.कुर्ला येथील २२.५ एकर जमीन मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांना दि. ९/३/१९७७ रोजी झोन १ मधील सोप फॅक्टरी स्थलांतरीत करण्यासाठी व सिंथेटिक डिटर्जंट प्रकल्प उभारण्यासाठी ९९ वर्षांकरिता भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करण्यात आली होती.

तद्नंतर मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरीने जागेचा वापर न केल्याने सदरची जागा शासनजमा करणेबाबतचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांनी दि. १७/११/१९९७ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास सादर केला होता. त्याअनुषंगाने शासनाने दि. ८/१०/१९९९ रोजीच्या पत्रान्वये जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना असे कळविले की, मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांना मंजूर केलेल्या २२.५ एकर जमिनीपैकी १३ एकर क्षेत्र शासनाकडे प्रत्यार्पित करून सदर क्षेत्र, अहमद उमर ऑईल्स मिल्स यांना योग्य त्या अटी/शर्तींवर देण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनास सादर करावा.

त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी कार्यवाही केली असता मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी मधील एक भागीदार श्री. रशीद एस.उमरभॉय यांनी दि. १४/३/२००० रोजीच्या पत्रान्वये सदरची कार्यवाही स्थगित ठेवणेबाबत तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडे विनंती केली होती. त्यावर तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी सुनावणी लावून 'सदर आदेश प्राप्त झाल्यापासून मे.बॉम्बे सोप कंपनीने ६ महिन्याच्या आत कालबद्ध विकासकामाचा आराखडा

शासनास सादर करावा व आराखडा सादर केल्यानंतरच्या ७ वर्षांच्या कालावधीत प्रकल्प विहित कार्यक्रमानुसार पुर्ण करण्याची जबाबदारी कंपनीची राहिल' असे दि. ३/५/२००० रोजी आदेश पारित केले.

मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांनी जमीन प्रदान केल्यापासून सन १९७७ ते २००४ या कालावधीत त्यांना मंजूर केलेल्या जागेवर प्रकल्प स्थलांतरीत न केल्याच्या शर्तभंगाखाली जिल्हाधिकारी यांनी सदर कंपनीला पुन्हा नोटीस दिली. सुनावणीअंती दि. २५/१/२००५ रोजी जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीन पुनर्ग्रहित करण्याचे आदेशित केले होते. या आदेशाविरुद्ध अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे कंपनीकडून अपील दाखल करण्यात आले. त्या अपिलावर सुनावणी होऊन अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दि. २६/८/२००८ रोजीच्या आदेशान्वये अपिल मान्य करून जिल्हाधिकारी यांचे आदेश रद्दबातल ठरविले आणि प्रकरण फेरचौकशी व फेरनिर्णयासाठी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे परत पाठविले.

त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने सुनावणी घेऊन दि. २७/२/२००९ रोजी अंतिम आदेश पारित केले. सदर आदेश पारित करताना तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांच्या दि. ३/५/२००० रोजीच्या आदेशातील निष्कर्ष या शिर्षकाखालील क्र. १२ च्या परिच्छेदात नमूद केलेला तपशील तसेच दि. ७/१०/१९९७ रोजीच्या समजुतीच्या करारात (memorandum of understanding) नमूद केलेले भाडेपट्टेदार कंपनीच्या भागीदारांचे हिस्से याचा विचार करण्यात आला व मा. मंत्री (महसूल) यांच्या आदेशाचा परामर्श घेऊन जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या दि. २७/२/२००९ रोजीच्या आदेशानुसार भाडेपट्टा कंपनीच्या भागीदारांचे समभागांच्या हिश्यानुसार विभागणी करणेबाबतचे आदेश पारीत केले.

सदर आदेशाच्या विरोधात मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरी यांच्या भागीदारापैकी एक श्री. माजीद उमरभॉय यांनी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले. सदरचे अपिल दि. ५/५/२०१० रोजीच्या आदेशान्वये अमान्य करण्यात आले. तदनंतर अपिलार्थी यांनी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या दि. ५/५/२०१० रोजीच्या आदेशाविरुद्ध अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांच्याकडेच पुनर्विलोकन अर्ज दाखल केला होता. सदरचा पुनर्विलोकन अर्ज अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दि. १०/५/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये मान्य करून जिल्हाधिकारी यांचे दि. २७/२/२००९ रोजीचे आदेश व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दि. ५/५/२०१० रोजीचे आदेश रद्द केले आणि प्रकरण फेरनिर्णयासाठी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्याकडे पाठविले.

दरम्यानच्या कालावधीत कंपनीच्या संबंधीत भागीदारांपैकी एक श्री. नदिम एम.उमरभॉय यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांच्याकडे दि. ५/२/२०११ रोजी दाखल केलेल्या तक्रार अर्जान्वये असे कळविले की, प्रश्नांकीत शासकीय भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनीचा चुकीचा करारनामा सब रजिस्ट्रार, कुर्ला यांच्या कार्यालयात नोंदविला गेला आहे. त्यामध्ये जमिनीचे मालक हे शासन असताना श्री. रशिद उमरभॉय व ७ इतर यांनी जमिनीचे खोटे मालक दर्शवून जमिनीचे विकास हक्क मे.डि.बी. हायस्काय कन्स्ट्रक्शन यांना बेकायदेशीररित्या देण्याचा करारनामा केला आहे. सदर शर्तभंगाबाबत आणि जागेचा विहित मुदतीत वापर न करणे या व इतर शर्तभंगाबाबत सर्व संबंधीत भागीदारांना नोटीस देऊन जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी सुनावणी घेतली. त्यावेळी दि. ५/४/२०१० रोजी डी.बी.हायस्काय कन्स्ट्रक्शन कंपनी प्रा.लि. यांचे समवेत झालेल्या करारनाम्याचे अवलोकन केल्यानंतर असे सिद्ध झाले की, श्री. रशिद उमरभॉय व इतर ७ भागीदार यांनी शासनाच्या जमिनीवर रक्कम रु. ५३,५६,००,००० इतके उत्पन्न मिळविले आणि त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण केले.

सबब, जमिनीचा वापर न करणे तसेच त्रयस्थपक्षाचे हितसंबंध निर्माण झाल्यामुळे सुनावणी अंती जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी शर्तभंगाखाली भाडेपट्टट्ट्याखालील जमीन शासनजमा करण्याचे आदेश दि. २५/११/२०१४ रोजी पारित केले. आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टादारापैकी एक श्री. नदिम म. उमरभॉय यांनी मा. मुंबई उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. या अपिलासंदर्भात मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि. ४/१२/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासनजमा करण्याच्या कारवाईस पुढील निर्णय होईपर्यंत स्थगिती दिली होती. या न्यायालयीन प्रकरणामध्ये अपिलार्थी यांनी नोटीस ऑफ मोशन क्र. ६०६/२०१५ दाखल केली होती. तसेच जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी नोटीस ऑफ मोशन ८५२/२०१५ दाखल केले होते तसेच प्रतिज्ञापत्र दाखल केले होते.

मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने दि. २९/७/२०१५ रोजीच्या आदेशान्वये अपिलार्थी यांनी दाखल केलेली नोटीस ऑफ मोशन क्र. ६०६/२०१५ मागे घेत असल्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दाखल केलेले नोटीस ऑफ मोशन क्र. ८५२/२०१५ निकाली काढली आहे.

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या दि. २५/११/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये अभिलेखामध्ये भाडेपट्टेदार कंपनीचे नाव कमी करून त्या जागी महाराष्ट्र शासनाचे नाव दाखल करण्यात आले आहे. तसेच भाडेपट्टेदार यांचेकडे थकीत असलेली भूईभाड्याची रक्कम रु. १९,८१,४६३ ची वसूली करण्यात आली आहे.

दरम्यानच्या कालावधीत अपिलार्थी श्री. नदिम मजिद उमरभॉय यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या दि. २५/११/२०१४ रोजीच्या आदेशाविरुद्ध अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केलेले आहे. या अपिलामध्ये सुनावणी होवून प्रकरण आदेशाकरिता बंद करण्यात आलेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

भाडेपट्टाधारकांनी शासनाची जमीन मे.डी.बी.हायस्काय कन्स्ट्रक्शनला रु. ५३.५६ कोटीला विकली असता विभागाने त्यांच्यावर कोणती कारवाई केली. तसेच ही फसवणूकीची देखील केस असल्यामुळे शासनाने त्यांच्यावर गुन्हा का दाखल केला नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता शासन पहिले आपली जागा ताब्यात घेत असून ज्यावेळी अशाप्रकारचे अनधिकृत हस्तांतरण अन्य व्यक्तीच्या बाजूने झाले असेल तर शासनाकडे दोन पर्याय असतात. एक म्हणजे जागा पुनर्ग्रहीत करणे किंवा त्या व्यवहारापोटी अनार्जित रक्कम वसूल करून व्यवहार नियमानुकुल करणे. यातील शासनाने जागा पुनर्ग्रहीत करण्याचा पर्याय स्विकारलेला आहे. भाडेपट्टाधारकाने व कन्स्ट्रक्शन कंपनीने त्यांचा विषय आपसात सोडवावा असेही विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. एखाद्या भाडेपट्टीधारकाला शासनाने विशिष्ट प्रयोजनासाठी जागा दिल्यानंतर त्याचा वापर त्या प्रयोजनासाठी न करता जागा तशीच विनावापर ठेवणे. जिल्हाधिकारी यांनी यासंदर्भात जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कारवाई सुरु केल्यानंतर थेट मा. मंत्री महोदयांपर्यंत यासंदर्भात स्वतःच्या बाजूने वेगळे आदेश प्राप्त करून शासनस्तरावरील कार्यवाही कोणत्याही पद्धतीने विलंबित करणे अथवा थांबविणे या एकमेव उद्देशाने कित्येक वर्ष हे प्रकरण निर्णयाविना ठेवणे अथवा निर्णयाची अंमलबजावणी थांबविणे व त्या कालावधीत जमिनीची विक्री करून त्यासंदर्भातील करार नोंदणी कार्यालयात नोंदणीकृत करून मोठ्या प्रमाणात लाभ मिळविणे असे प्रकरण जर शासन फसवणूकीचे समजत नसेल तर शासनाने अशा प्रकरणांमध्ये नेमके काय करणे अपेक्षित आहे अशी समितीने विचारणा केली असता विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले की, सद्यःस्थितीत सर्व आदेश रद्द असून जिल्हाधिकाऱ्यांनी जागा रिइयुम केलेली आहे व त्या जागेवर शासनाचे नाव देखील लावण्यात आले आहे. वास्तविक शासनाच्या नावावर असलेल्या जमिनीची विक्री करणे व तशाप्रकारच्या दस्तावेजाची नोंदणी नोंदणी कार्यालयात होणे या गोष्टी कशा काय शक्य होतात ? अशी समितीने विचारणा केली असता अशाप्रकारची जमिनीची वैधता तपासण्याची कार्यवाही उपजिल्हा निबंधक करीत नसून त्यांच्याकडे अशी यंत्रणा देखील उपलब्ध नाही. परंतु सदर प्रकरणी शर्तभंग झालेला असल्यामुळे शासनाने जमीन स्वतःच्या नावावर करून घेतली आहे. यावर समितीने विचारले की, शासनाने फक्त जमीन नावावर केली की त्याचा ताबा देखील मिळविलेला आहे. यावर ताबा अद्याप मिळालेला नसून तो मिळविण्याचा प्रयत्न करीत असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. ही बाब तर अतिशय गंभीर असून जमिनीचा ताबा अद्यापही शासनाकडे नाही तर केवळ कागदांवर शासनाचे नाव लावण्याला कोणताही अर्थ नाही व तरीही ज्यांनी हे बेकायदेशीर कृत्य केले आहे त्यांच्याविरोधात फौजदारी गुन्हा दाखल करण्याबाबत समितीचा आग्रह असताना विभागाचे प्रतिनिधी हे मान्य करण्यास तयार नाहीत. आणखी किती गंभीर स्वरुपाचे प्रकरण घडल्यानंतर शासन यासंदर्भात निर्णय घेणार आहे. या एका प्रकरणावरुन शासन सर्वसामान्य जनतेमध्ये कोणता संदेश देणार आहे याचा देखील विभागाने विचार करणे आवश्यक आहे. अशा परिस्थितीतही भाडेपट्टाधारकांविरुद्ध जमीन परत घेण्याव्यतिरिक्त कोणतीही अन्य कारवाई शासनस्तरावरुन करण्याची विभागाची तयारी नसेल तर अशा अनेक प्रकरणांना विभागाला भविष्यात अडचणींना सामोरे जावे लागणार आहे. या प्रकरणी तर समितीला शासनाची भूमिकाच संशयास्पद वाटते. अशा भाडेपट्टाधारकांविरुद्ध कलम ४२० अन्वये फसवणूकीचा गुन्हा दाखल करून एफआयआर करण्यासाठी शासनाला काय अडचण आहे ? असा गुन्हा दाखल होवू शकत नाही काय ? शासन जमीनीचा मुळ ताबा नव्हेतर केवळ कागदावर नाव घेऊन या प्रकरणी शांत बसणार आहे काय ? शासन या प्रकरणी त्यांच्याविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल करणार आहे किंवा नाही ? एवढेच आता समितीसमोर सांगण्यात यावे. तसेच शासनाला अशी प्रकरणे हाताळण्यासाठी अमर्याद अधिकार असताना शासन त्याचा कोठेही वापर करायला इच्छूक नाही असे समितीला वाटते. यावर विभागाने समितीसमोर सांगितले की, हा फौजदारी गुन्हा होतो, तसेच रु. १५ कोटीपेक्षा जास्त रकमेचा व्यवहार असल्यामुळे हा इकॉनॉमिक ऑफेन्स विंगकडे देण्याचा गुन्हा आहे. तसेच या जागे संदर्भातील निर्णय दि. ३१/०५/२०१६ रोजी झालेला असतानाही व त्या आदेशास स्थगिती मिळालेली नसतानाही शासन या जागेचे फोर्सफुली पझेशन का घेत नाही ? अशी विचारणा समितीने केली असता आम्ही जागेचे पझेशन घेवू असा खुलासा जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी समितीसमोर केला. हे एक प्रकरण समितीच्या निदर्शनास आल्यानंतर त्यात एवढया गंभीर बाबी लक्षात आलेल्या आहेत अशी अन्य कितीतरी प्रकरणे असतील ज्यामध्ये अशाप्रकारच्या बाबी वारंवार घडत असतील व शासन अनार्जित रक्कम घेऊन सर्व नियमित करीत असतील तर यातून सर्वसामान्य जनतेमध्ये काय संदेश जाणार आहे ? असे समितीने विदित केले असता शासनाला सुद्धा असे वाटते की हे एकच प्रकरण नाही. अन्य प्रकरणातही असे झालेले आहे. त्यामुळे अशा एका प्रकरणाच्या बाबतीत केलेल्या कारवाईतून सर्वसामान्य जनतेमध्ये शासन कोणता संदेश देत आहे हे महत्वाचे आहे. या एकाच प्रकरणात नव्हेतर भाडेपट्टीच्या सर्व प्रकरणांमध्ये हीच Modus Operandi आहे. भविष्यात असे प्रकार करण्यास कोणी धजावणार नाही अशीच शासनाची कार्यपद्धती असली पाहिजे. संबंधित पक्षकारांनी हे प्रकरण वेगवेगळ्या स्तरावरुन त्यांच्या बाजूने निर्णय मिळविण्यासाठी प्रयत्न करून शासनस्तरावरील कार्यवाहीस विलंब लावण्याचा पूर्ण प्रयत्न केलेला असून त्यात ते यशस्वी देखील झाले असताना शासन अशा लोकांसमोर कमी पडते किंवा कसे ? अशी शंका निर्माण होते. तरीही सर्व संबंधितांविरुद्ध फौजदारी गुन्हा दाखल करण्यास शासनाचे प्रतिनिधी का तयार नाहीत याचे प्रथम उत्तर शासनाने द्यावे असे समितीने सांगितले असता हे शर्तभंगाचे एकच प्रकरण नाही. कित्येक प्रकरणांमध्ये अशाप्रकारचा शर्तभंग झालेला आहे व अशा शर्तभंगासाठी अनर्जित रक्कम दंड म्हणून घेण्याची तरतूद कायद्यातच आहे. असे असताना केवळ या प्रकरणी शर्तभंगासाठी फौजदारी गुन्हा दाखल केला पाहिजे असे समितीचे म्हणणे असेल तर केवळ याच प्रकरणात तशी कारवाई करून चालणार नाही तर हाच निर्णय शासनाला अन्य सर्व प्रकरणांमध्ये देखील लावावा लागेल. अशाप्रकारच्या जमिनीचे विषय हे महसूल विभागाच्या व महसूल अधिनियमाच्या कार्यकक्षेमध्ये तपासून त्यावर कार्यवाही करायची की या प्रकरणांमध्ये आय.पी.सी.ची कलमे लावून इकॉनॉमिक ऑफेन्स दाखल करायचे आहे याबाबत एक ठाम भूमिका शासनाला स्विकारावी लागणार आहे. अशावेळी हा राज्याचा धोरणात्मक निर्णय असल्यामुळे त्यासंदर्भात वरिष्ठ स्तरावरुन हा निर्णय होण्याची आवश्यकता

असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. सदरहू प्रकरणी संबंधितांवर फौजदारी गुन्हा दाखल व्हायलाच पाहिजे याबाबत समितीची भावना अतिशय तीव्र असून या भावना लक्षात घेऊन शासनाने पुढील कार्यवाही करावी. आवश्यकता पडल्यास महसूल विभागाने विधि व न्याय विभागाचा सल्ला घ्यावा व पुढील कार्यवाही करावी असेही निदेश समितीने दिले असता पुढील बैठकीत समितीसमोर सांगण्यात आले की, यासंदर्भात विधि व न्याय विभागाला प्रस्ताव पाठविण्यात आला असून शासनाने त्या जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा (Physical Possession) देखील आता मिळविला आहे.

तसेच या संपुर्ण प्रकरणाचा सुरुवातीपासूनचा घटनाक्रम पाहता प्रशासकीय स्तरावर देखील या प्रकरणामध्ये बऱ्याच बाबींबाबत शंका घेण्यास पुर्ण वाव समितीला दिसतो. जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या आदेशाविरुद्ध अपिलाच्या माध्यमातून तसेच मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन परस्पर विसंगत निर्णय व आदेश सदरहु प्रकरणी झाल्यामुळे व त्याआधारे कार्यवाहीस झालेल्या विलंबामुळे भाडेपट्टाधारकास या सर्व बाबी करणे सहज शक्य झाले. हे सर्व निर्णय अर्धन्यायीक (Quasi-Judicial) स्वरुपाचे आहेत हे समितीला मान्यच आहे. तरीही या संपुर्ण प्रक्रियेमध्ये घेण्यात आलेले निर्णय व थांबविण्यात आलेली निर्णयाची अंमलबजावणी ही समितीला समर्थनीय वाटत नाही. शासनस्तरावरुन या प्रकरणात योग्य व नियमानुसार निर्णय विहित वेळेत झाला असता तर या पुढील बाबी शासनाला टाळता आल्या असत्या असे समितीचे स्पष्ट मत आहे.

समितीच्या असेही निदर्शनास आले की, सदरहू जमीन भाडेपट्टाधारकाच्या ताब्यात गत २५ वर्षांपासून असून देखील अजूनही भाडेपट्टीच्या अटी व शर्ती अंतिम झालेल्या नाहीत, ही बाब तर समितीला अनाकलनियच वाटते. शासन या प्रकरणी खरोखरच गंभीर आहे किंवा कसे ? याबाबत समिती साशंक आहे.

शिफारस

(१) मानखुर्द येथील ९१०५७.६ चौ.मी. जमीन मे.बॉम्बे सोप फॅक्टरीला १९७७ मध्ये औद्योगिक प्रयोजनासाठी रु. १,९१,९०९ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्यावर दिलेली होती. परंतु ज्या प्रयोजनासाठी ही जागा देण्यात आली होती त्याचा वापर न झाल्यामुळे सदरहु जागा पुनर्ग्रहित करण्याच्या जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या आदेशाच्या विरुद्ध अपिलाच्या माध्यमातून आयुक्त व मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावर वेळोवेळी परस्पर विसंगत निर्णय होवून यामध्ये मोठा कालावधी गेल्यामुळे दरम्यानच्या कालावधीत भाडेपट्टाधारकाने या जमीनीची विक्री अनधिकृतरित्या अन्य विकासकाला करून त्यातून रु. ५३.५६ कोटी एवढा फायदा मिळविला. या संपुर्ण प्रकरणाचा घटनाक्रम पाहता शासनाने आता जमीन प्रत्यक्षात ताब्यात घेतल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु प्रकरण सद्यःस्थितीत न्यायप्रविष्ठ आहे. सदरहू प्रकरणी शासनाने त्यांची बाजू निष्णात वकीलामार्फत योग्यरित्या व गुणवत्तेवर न्यायालयात मांडून निर्णय तात्काळ शासनाच्या बाजूने करून घेण्याचा पुर्ण प्रयत्न शासनस्तरावरुन करण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) हे संपुर्ण प्रकरण जरी शासनाच्या भाडेपट्टीच्या जमीनीसंदर्भातील शर्तभंगाशी संबंधित असले तरीही शासनाची जमीन अनधिकृतरित्या त्रयस्थ व्यक्तीला विकणे ही बाब फसवणुकीचीच असताना शासनस्तरावरुन केवळ दंडात्मक स्वरुपाची कारवाई व आकारणी करून हे शर्तभंग नियमित करण्यात येतात. परंतु अशा प्रकरणांमध्ये संबंधितांविरुद्ध फसवणुकीचे गुन्हे दाखल केल्याशिवाय अशा प्रकरणांवर आळा बसणे शक्य नाही असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. काही गंभीर प्रकरणांमध्ये समितीने उल्लंघनासंदर्भात भाडेपट्टेधारकाविरुद्ध गुन्हा दाखल करण्याचा आग्रह धरला होता. परंतु याच प्रकरणात तशी कारवाई करून शासनाला चालणार नाही व असे शर्तभंग अशा अनेक प्रकरणांमध्ये झालेले आहेत व हा निर्णय अशा सर्व प्रकरणांना समानरित्या लावावा लागेल. जमिनीच्या शर्तभंगाचे हे विषय महसूल अधिनियमाच्या कार्यकक्षेमध्ये तपासून त्यावर कार्यवाही करावी की त्यांना आर्थिक गुन्हे म्हणून एफ.आय.आर. दाखल करावे याबाबत शासनाला एक ठाम भूमिका स्विकारावी लागणार असून हा फार मोठा धोरणात्मक स्वरुपाचा निर्णय असून तो निर्णय शासनस्तरावरुनच होणे आवश्यक राहील असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर मांडले. सचिवांची ही भूमिका व्यावहारीक स्वरुपाची असून त्यामध्ये समितीचे कोणतेही दुमत नाही. परंतु शासन म्हणून काय संदेश सर्वसामान्य जनतेमध्ये अशा प्रकरणांच्या माध्यमातून विभाग देणार आहे याचा देखील गांभीर्याने विचार होणे आवश्यक आहे. एवढेच नव्हेतर सद्यःस्थितीत अस्तित्वात असलेली कार्यपद्धती ही शर्तभंगास पूरक व प्रोत्साहन देणारी असल्याचे समितीचे स्पष्ट मत आहे. नमुन्यादाखल तरी काही गंभीर प्रकरणांमध्ये ही कारवाई होणे अपेक्षित आहे अशी समितीची ठाम भूमिका आहे. एकीकडे विभागीय सचिवांचा गुन्हे नोंदविण्यास विरोध आहे. परंतु कित्येक प्रकरणात शासनाने प्रकरणपरत्वे वेगवेगळे निर्णय घेतल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले आहे. कोठेही दोन निर्णयामध्ये एकसमानता समितीला दिसून आली नाही. असे असताना काही विशिष्ट गंभीर प्रकरणी फौजदारी स्वरुपाची कारवाई करण्याचा निर्णय घेण्यास कोणतीही अडचण विभागाला येण्याचे कारण नाही.

या चर्चेच्या अनुषंगाने समिती याच अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२.१० (बांद्रा येथील ५०५ चौ.मी.ची जागा मधुसुदन शास्त्री यांना मंदिर आणि निवासी उद्देशासाठी देण्याबाबत) मधील प्रकरणाकडे व त्यात शासनस्तरावरुन झालेल्या कार्यवाहीकडे शासनाचे लक्ष वेधू इच्छिते. त्यात जिल्हाधिकाऱ्यांनी संबंधितांविरुद्ध गुन्हे दाखल करण्याचे आदेश दिलेले होते व त्याचे विभागीय सचिवांनी समर्थन करून गुन्हे देखील दाखल करण्यात आलेले आहेत. हे या ठिकाणी नमूद करणे समितीला आवश्यक वाटते. हे प्रकरण अन्य शर्तभंग प्रकरणांपेक्षा थोडे

वेगळे असून भाडेपट्टेदाराने यात वेळोवेळी प्रत्येक आदेश स्वतःच्या बाजूने करून घेऊन हे प्रकरण फार प्रदीर्घ कालावधीसाठी शासनस्तरावर निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवले व त्या माध्यमातून प्राप्त झालेल्या वेळेत जमीनीची विक्री केली असतानाही व सदरहु प्रकरणी गुन्हे दाखल करण्यासारखे हे गंभीर प्रकरण असतानाही विभागीय सचिवांच्या स्तरावरून अशा दोन विसंगत भूमिका स्विकारणे योग्य होणार नाही. तरीही शासनाला आवश्यकता वाटल्यास शासनाने यासंदर्भात विधी व न्याय विभागाचा सल्ला घेऊन या प्रकरणी संबंधितांवर फौजदारी स्वरुपाचे गुन्हे दाखल करावे किंवा कसे याबाबतचा धोरणात्मक निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सदरहु प्रकरणी झालेला एकंदरीत घटनाक्रम पाहता बऱ्याच अंशी या परिस्थितीस कारणीभूत शासनच आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी या प्रकरणी जमीन पुनर्ग्रहित करण्याची कारवाई १९९७ मध्ये सुरू केल्यानंतर अर्जदाराने अपिलाच्या माध्यमातून वेगवेगळ्या स्तरावरुन हे प्रकरण फार प्रदीर्घ कालावधीसाठी प्रलंबित ठेवून वेळोवेळी निर्णय स्वतःच्या बाजूने होईपर्यंत फेरविनंती करीत राहिला. अधिक आश्चर्याची बाब म्हणजे या प्रकरणी प्रत्येक स्तरावर प्राप्त होणारे निर्णय हे परस्पर विसंगत होते. अशाप्रकारे भाडेपट्टेधारकाच्या केवळ विनंतीवरुन ही नस्ती १९९७ ते २०११ पर्यंत शासनस्तरावर निर्णयार्थ फिरत राहिली. परिणामी भाडेपट्टेदारास ही जमीन विकण्यास प्रदीर्घ कालावधी प्राप्त झाला. सदरहू प्रकरणी शासनाने विहित कालावधीत गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन प्रकरण निकाली काढले असते तर आज ही परिस्थिती शासनस्तरावरुन टाळता आली असती. या एकंदरीत कार्यपद्धतीबाबत समिती तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे.

(४) सदरहु प्रकरणी अद्यापही भाडेपट्टाधारक व शासनामध्ये अटी व शर्ती निश्चित झालेल्या नसल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. अटी व शर्ती निश्चित न करता जमिनीचा ताबा भाडेपट्टीधारकास देणे ही अतिशय गंभीर बाब असून यासाठी जबाबदार असणाऱ्या सर्व अधिकाऱ्यांवर कठोर कारवाई करण्यात यावी व भविष्यात अशा बाबींची पुनरावृत्ती टाळावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.२ नोव्हेंबर, १९६६ मध्ये राज्य सरकारने विलेपार्ले, तालुका अंधेरी, मुंबई येथील ९५२.७५ चौ.मी. जमीन मे. मोहम्मद इब्राहिम अॅण्ड सन्सला औद्योगिक कारणांसाठी ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेपट्ट्यावर दिली. जुलै, २००३ मधील जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार रु. ७१,३१६.६० प्रतिवर्षी या दराने भाडे निश्चित करण्यात आले होते. तलाठ्याच्या तपासणी अहवालानुसार, पट्टेदाराने अद्यापपर्यंतचे भाडे प्रदान केले होते. परंतु जमीन सर्व्हिस इंडस्ट्रीसाठी (वाणिज्यिक उद्देश) आरक्षित ठेवलेली असतानाही औद्योगिक उद्देशासाठी (१९६६) देण्यात आल्याची चूक विभागाच्या लक्षात आल्यानंतर (एप्रिल १९७२) ती जमीन पुन्हा ताब्यात घेतली. ऑगस्ट १९८३ मध्ये त्याच पट्टेदाराला सर्व्हिस इंडस्ट्रीसाठी पुन्हा देण्यात येवून वार्षिक भाडेपट्टी रु. ११५० प्रति चौ.मी. निश्चित करण्यात आली होती व या भाडेपट्टीच्या विरोधात पट्टेदाराने उच्च न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यानुसार वर्ष १९८३ पासून वर्ष १९९३ मध्ये वार्षिक भाडेपट्टी रु. ७१,३१६.६० इतकी निश्चित करण्यात आली. पट्टेदाराने सन २००३ मध्ये सर्व्हिस इंडस्ट्री न उभारता जमिनीच्या पुनर्विकासासाठी परवानगी मागितली असता जुलै २००५ पर्यंत सर्व्हिस इंडस्ट्री उभारण्यात यावी या अटीवर पुनर्विकासासाठी परवानगी देण्यात आली. जमीन परत घेण्यासाठी सबळ कारणे असतानाही पट्टेदाराला ४५ वर्षांच्या कालावधीत वारंवार मुदतवाढ देण्यात आली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहू जमीन ' सर्व्हीस इंडस्ट्री ' साठी १९६६ मध्ये इब्राहिम अॅण्ड सन्स यांना ९९ वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने वितरीत करण्यात आली होती. ही जमीन वितरीत करीत असताना ३३ वर्षांनंतर भाड्याच्या रकमेचे पुनर्गठन करण्याबाबतची अट त्यात समाविष्ट होती. परंतु आदेशात नमूद केलेल्या मुदतीत जमिनीचा वापर करण्यात आला नसल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीन १९७२ मध्ये रिझ्युम केली (म्हणजे केवळ कागदोपत्री नोंद केली, जमिनीचा मूळ ताबा भाडेपट्टेदाराकडेच कायम होता). परंतु त्यानंतर दि. ०८/०८/१९८३ रोजी शासनाने ही जमीन पुन्हा त्याच भाडेपट्टेधारकास पुनर्प्रदान केली व असे करीत असताना तात्पुरते मुल्यांकन आणि अंतिम मुल्यांकन यामधील फरकाची रक्कम संबंधितांकडून व्याजासह वसूल करण्याचे हमीपत्र घेऊन तात्पुरते मुल्यांकन रु. ९०० प्रति चौ.मी. च्या ८ टक्के दराने भूईभाडे निश्चित करावे असे आदेश पारित करण्यात आले होते. त्यानंतर ए.डी.टी.पी. यांच्याकडून अंतिम मुल्यांकन करून ते रु. ११५० प्रति चौ.मी. असे निश्चित करण्यात आले व त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी १९८३ मध्ये पत्रान्वये संबंधितांना कळविले. या आदेशा विरोधात भाडेपट्टेधारकाने उच्च न्यायालयात रिट पिटीशन दाखल केली. उच्च न्यायालयाने जवळपास १० वर्षांनंतर म्हणजेच १९९३ मध्ये सदरची जागा रिझ्युम करण्याची आवश्यकता नाही असे आदेश पारित केले व संबंधितांना एक संधी दिली. तसेच आदेशात असेही नमूद केले की, शासनाने अपिलकर्त्याला भाडेपट्ट्याने दिलेली जमीन शासनजमा न करता त्यांचेकडून १९८३ पासून थकित भाडेपट्टट्याची रक्कम रु. १३,३९,८३६ प्रतिवर्षी १६ टक्के व्याजासह १२ हप्त्यांमध्ये वसूल करावी व अपिलकर्त्याने ती न चुकता भरावी. त्याआधारे शासनाने यास सन २००३ मध्ये मंजूरी दिली तसेच दोन वर्षांच्या आत बांधकाम पूर्ण करावे असेही आदेशीत केले. परंतु भाडेपट्टेधारकाने या मुदतीत बांधकाम केले नाही. भाडेपट्टीधारकाच्या विनंतीवरून पुन्हा जिल्हाधिकारी यांनी २००५ व २००७ या कालावधीत बांधकाम पूर्ण करण्यास मुदतवाढीचे आदेश सन २०१० मध्ये दिले. शासनाचे नोव्हेंबर, १९५७ च्या धोरणाप्रमाणे जिल्हाधिकाऱ्यांना अशी २ वर्षांपर्यंतची मुदतवाढ देण्याचा अधिकार आहे. त्यानंतर जानेवारी, २०१४ मध्ये पुढील बांधकामासाठी मुदतवाढ मिळण्याची विनंती केली असता शासनाने २०१४ पर्यंत मुदतवाढ दिलेली आहे. तसेच पुढील मुदतवाढीचा

प्रस्ताव विभागास जून, २०१५ मध्ये प्राप्त झाला आहे. तसेच सन २०१५ च्या तहसिलदार यांच्या अहवालात सदर जागेवर बांधकाम सुरू असून इमारतीच्या पहिल्या मजल्याचा स्लॅब पूर्ण झाला असून महानगरपालिकेकडून वेळेत बांधकाम परवानग्या न मिळाल्यामुळे वेळेत बांधकाम होऊ शकले नसल्यामुळे ही अंतिम मुदतवाढ देणेबाबत भाडेपट्टेदाराने विनंती केली असून याबाबतचा निर्णय शासनस्तरावर प्रलंबित असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. अशाप्रकारे मुदतवाढ देण्यासाठी या अगोदर शासनस्तरावर जे धोरण अस्तित्वात होते त्याचा पुनर्विचार विभागाने सुरू केला असून या अगोदर बांधकामासाठी विहित केलेल्या मुदतीत बांधकाम केले नसेल आणि अशा प्रकरणी मुदतवाढ द्यावयाची असेल तर बिगर शेतसाऱ्याच्या १० पट रक्कम वसूल करण्यात यावी. बिगर शेतसाऱ्याची रक्कम अतिशय कमी असून जमिनीचा प्रत्यक्षातील बाजारभाव खूप जास्त असतो. जमिनीची किंमत कितीही वाढली तरी शासन बिगर शेतसाऱ्याच्या १० पट रक्कम आकारीत असल्यामुळे जमिनीचा वापर जेवढ्या उशीरा केला तेवढा जमिनीचा दर वाढतो व शासनाला मिळणारा महसूल हा अत्यल्प असतो. त्यामुळे अशा मुदतवाढीसाठी वसूल करावयाच्या रकमेत आता सुयोग्य वाढ करण्याची आवश्यकता आहे. या पद्धतीचा प्रस्ताव सादर करण्यात आला असून त्यास शासनाची अनुमती मिळाल्यानंतर कायद्यात व नियमात त्याअनुषंगाने सुधारणा करून मुदतवाढीची प्रकरणे नवीन धोरणानुसार निकाली काढावयाची असल्यामुळे अशा अनेक प्रकरणांमध्ये मुदतवाढीची प्रक्रिया मुद्दाम प्रलंबित ठेवलेली आहे. काही प्रकरणांमध्ये ब्रिटीशांच्या काळापासून जमिनी देण्यात आलेल्या असून मूळ भाडेपट्टाधारक आता उपलब्ध नसल्यामुळे त्यांनी त्यावेळेस अन्य व्यक्तींना हस्तांतरण केलेल्या जमिनींचा भाडेपट्टा कालावधी वाढवून मिळत नाही याबाबत शासनाचे काय धोरण आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता या अगोदर लिज हस्तांतरणासाठी शासनाच्या परवानगीची अट नव्हती. त्यामुळे अनेक प्रकरणांत हस्तांतरण शासनाच्या परवानगीशिवाय झालेले आहे. मागील काळात यासंदर्भात कायद्यात सुधारणा केली असून पूर्वलक्षी प्रभावाने ही अट घातली आहे की, भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण करीत असताना पूर्वपरवानगी बंधनकारक राहील व त्याप्रमाणे अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात येईल. या प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांना जे अधिकार आहेत त्याबद्दल समितीचे काहीही म्हणणे नाही. परंतु त्या अधिकारांचा वापर योग्यरितीने करण्यात आला आहे किवा कसे ? हा मूळ प्रश्न समितीसमोर आहे. जिल्हाधिकारी यांनी सन २००५ ते २००७ पर्यंत बांधकामासाठी मुदतवाढ दिली. परंतु सन २००७ ते २०११ या कालावधीत जमीन ताब्यात घेण्यासंदर्भात कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नाही. १९७२ मध्ये ज्याप्रमाणे जमीन ताब्यात घेण्यात आली होती त्याप्रमाणे सन २००७ ते २०११ या कालावधीमध्ये जमीन ताब्यात घेण्याची प्रक्रिया का राबविण्यात आली नाही ? अशी समितीने विचारणा केली असता १९७२ मध्ये सदर भूखंड जिल्हाधिकारी यांनी कागदोपत्री पुनर्ग्रहित केला असला तरी तो भाडेपट्टेधारकाच्याच ताब्यात होता. यासंदर्भात मा. उच्च न्यायालयाने सन १९९३ मध्ये दिलेल्या आदेशात ३३ वर्षांचा भाडेपट्टा निश्चित केला होता. तो कालावधी जुलै, २०१६ मध्ये संपलेला आहे. त्यामुळेच जिल्हाधिकाऱ्यांनी या प्रकरणामध्ये वेळोवेळी मुदतवाढ दिलेली आहे. शासनाची आता नवीन पॉलीसी प्रस्तावित असून त्यामध्ये लोक जमिनीचा वापर करतील. तसेच मध्यंतरीच्या काळात महसूल मंत्री महोदयांनी सभागृहात रेडीरेकनर दराप्रमाणे शासनाच्या भाडेपट्ट्यावरील जमिनी कायमस्वरुपी मालकी हक्काने देण्याबाबतचे निवेदन जाहिर केले. शासनाच्या अनेक ठिकाणच्या जमिनी लिजवर असून शासन त्या ताब्यात घेवू शकत नाही. त्यामुळे सर्व काही कागदावरच सुरू आहे. त्यामुळे हा निर्णय घेण्यात येत असल्याचे मा. महसूल मंत्र्यांनी सभागृहासमोर सांगितले. तसेच शासनाने भाडेपट्ट्याच्या जमिनीबाबत धोरण जाहिर केले असून विधीमंडळाने त्यासंदर्भात कायदा केलेला आहे. त्यानुसार शासन जमिनीचा धारणाधिकार बदलू शकतो. त्यासाठी कोणत्या संवर्गाची जमीन कोणत्या अटीची पूर्तता झाल्यावर अनर्जित उत्पन्न घेऊन वापरात बदल करता येईल व कोणत्या वर्गाच्या जमीनीस किती अनर्जित उत्पन्न आकारले पाहिजे यासंदर्भात नियमावली तयार करण्यासाठी शासनाने एक समिती गठीत केली असून ही समिती पुढील दोन महिन्याच्या कालावधीत अहवाल सादर करणार आहे. त्याआधारे नियम तयार करण्यात येतील. त्यानुसार जमीन धारणाधिकार बदलण्याच्या प्रकरणांवर प्रकरणपरत्वे निर्णय घेण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

(१) सदरहू प्रकरणी भाडेपट्टादाराकडून जमीन परत घेण्यासाठी शासनाकडे सबळ कारणे असतानाही पट्टेदाराला ४५ वर्षांच्या कालावधीत वारंवार मुदतवाढ देण्यात आली आहे. त्यात मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयामुळे देखील अशाप्रकारच्या मुदतवाढी भाडेपट्टाधारकाला मिळालेल्या आहेत. उच्च न्यायालयाने त्यांच्या निर्णयात १९८३ पासून ३३ वर्षांच्या भाडेपट्ट्यावर ही जमीन भाडेपट्टाधारकाकडे कायम राहील असे नमूद केलेले होते. तसेच अपिलकर्त्याने ती रक्कम न चुकता भरणा करावी असेही आदेशात नमूद होते. मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार या जमिनीचा भाडेपट्टा सन २०१६ ला संपुष्टात आलेला आहे. या अगोदर भाडेपट्ट्याच्या मुदतवाढीसाठी शासनस्तरावरुन आकारण्यात येणारे शुल्क हे अतिशय कमी असल्यामुळे व जमिनीचे भाव त्या तुलनेने झपाट्याने वाढत असल्यामुळे जमीन बांधकामाविना रिकामी ठेवण्याची प्रवृत्ती वाढत होती. यावर आळा घालण्यासाठी शासनाने मुदतवाढीसाठी आकारण्यात येणाऱ्या दरामध्ये वाढ करून शासनस्तरावर जमिनीच्या भाडेपट्टीच्या मुदतवाढी संदर्भातील नवीन धोरण निश्चित करण्यात आलेले असून त्या धोरणाच्या अधिन राहून सदरहु भाडेपट्ट्याच्या मुदतवाढी संदर्भात योग्य तो निर्णय शासनस्तरावरून घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) तसेच मा. उच्च न्यायालयाने या प्रकरणी १९९३ मध्ये दिलेल्या आदेशात अपिलकर्त्याने भाडेपट्ट्याने दिलेली जमीन परत न करता त्यांचेकडून १९८३ पासून थकीत भाडेपट्ट्याची रक्कम रु. १३,३९,८३६ प्रतिवर्षी १६ टक्के व्याजासह १२ हप्त्यांमध्ये वसूल करावी व अपिलकर्त्याने ती न चुकता भरावी असे आदेश पारीत केले होते. भाडेपट्टेदाराने ही रक्कम विहित मुदतीत भरणा केली नसल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. अतः याची तपासणी करण्यात यावी व ही रक्कम भरण्यास भाडेपट्टेराने कसूर केली असल्यास हा पण शर्तभंग असून न्यायालयाच्या निर्णयाचा अवमानदेखील आहे. अतः ही रक्कम वसूल केली नसल्यास व्याजासह वसूल करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.३ मे, १९८५ मध्ये राज्य शासनाने कांजूर, मुंबई येथील १५,४६१.२३ चौ.मी. जमीन मे. जॉली अनिल इंडिया लि. यांना रु. १६,१०४ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता औद्योगिक उद्देशांसाठी भाडेपट्ट्यावर देण्यास मंजुरी दिली. ऑक्टोबर, १९९९ मध्ये भाडेकरारनामा कार्यान्वित करण्यात आला. परंतु तहसिलदार, कुर्ला यांच्या निरिक्षण अहवालानुसार त्या जमिनीवर फक्त शेड बांधण्यात आली होती आणि उर्वरित जमीन २७ वर्षांहून अधिक कालावधीकरिता विनावापर पडून होती. फेब्रुवारी, २०११ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्याने पट्टेदाराला भाडेकराराच्या अटी आणि शर्तींचे उल्लंघन केल्याबाबत नोटीस निर्गमित केली. या प्रकरणांबाबत पुढील कार्यवाहीची माहिती अभिलेख्यांवर उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

उपरोक्त परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, कांजूर येथील ८० एकर जमीन १९५७ पासून ९९ वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने मे.जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करण्यात आली. परंतु त्यानंतर शासनाच्या लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर सहकारी कंपन्यांना १९७० पूर्वीच पोटभाड्याने दिली. त्यामुळे मूळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाड्याने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना १९८४ मध्ये पोटभाड्याने मंजूर केली. त्यानंतर १५४६१ चौ.मी. जमीन दिनांक ०१/०५/१९८५ रोजी पुढील ३० वर्षांसाठी औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्यावर प्रदान केली. भाडेपट्टेदार यांनी सदर जागेचा विहित मुदतीत वापर न केल्याच्या शर्तभंगाखाली त्यांना दि. ७/१२/२०१२ रोजी जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस दिली. ज्याच्या विरोधात भाडेपट्टेदार यांनी तत्कालिन मा. महसूल मंत्री महोदयांकडे फेरतपासणी अर्ज दाखल केला असता दि. १/१/२०१३ रोजी मा. मंत्री, महसूल यांनी जिल्हाधिकारी यांच्या कारवाईस स्थगिती दिली व त्यानंतर सदरची स्थगिती दि. ११/१२/२०१३ रोजीच्या आदेशान्वये उठविण्यात आली. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी दि. १५/१/२०१४ रोजी नोटीस देऊन पुन्हा संबंधितांची सुनावणी घेतली असता ही जमीन चुकीने सी.आर.झेडमध्ये बाधित झाल्याने जमीनीचा वापर करता आला नाही. सदर जमीन सी.आर.झेड मुक्त करण्याबाबतची कार्यवाही सुरू असल्याचे सांगितल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी दि. ४/९/२०१४ रोजी आदेश पारित करून सदर जमीनीवर विकास करण्यास झालेल्या विलंबाबाबत सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज सादर करून विलंब क्षमापित करून घ्यावा अन्यथा त्यांचेविरुद्ध शर्तभंगाची कारवाई नव्याने सुरू करण्यात येईल तसेच थकबाकीपोटी रु. १३,९५,५६,७७५ भरावेत असे आदेशित केले. सदरच्या आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टेदाराने पुन्हा मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे अपिल दाखल केले असून मा. मंत्री महोदयांनी त्यांच्या दि. १२/९/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये अंतिम आदेश होईपर्यंत जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशास स्थगिती दिली व ही स्थगिती आजतागायत कायम आहे असे विभागीय प्रतिनिधींकडून समितीसमोर सांगण्यात आले. भाडेपट्टेदाराकडून रु. १३,९५,५६,७७५ कोटीची वसूली असतानाही दोन दोन वेळा मा. महसूल मंत्र्यांच्या स्तरावरून स्थगिती देऊन ही वसूली थांबविण्यात येते व शासनाचा एवढा मोठा निधी अडकलेला असतानाही शासन याबाबत कोणतीही भूमिका घेत नाही. वास्तविक सन १९८४ मध्ये सी.आर.झेड कायदाच नव्हता तर तो १९९१ मध्ये अंमलात आला. तरीही सी.आर.झेडचा आधार घेऊन अशाप्रकारे प्रकरण स्थगित का ठेवण्यात आले अशी समितीने विचारणा केली असता त्यांना ती जागा ३० वर्षांकरिता द्यावी असा शासनाचा आदेश झालेला असल्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी दि. ५/१२/१९८८ रोजी आदेश पारित केला. त्यावेळी जिल्हाधिकारी प्रत्येक केसमध्ये दोन वर्ष देत होते. त्यानुसार दोन वर्ष डिसेंबर, १९९० मध्ये पूर्ण होतात. त्यानंतर लगेच ३ महिन्यानंतर म्हणजेच फेब्रुवारी, १९९१ मध्ये सी.आर.झेड अस्तित्वात आला. हे प्रकरण सद्यःस्थितीत मंत्री महोदयांच्या स्तरावर प्रलंबित असून मा. महसूल मंत्री महोदयांना लवकरात लवकर या प्रकरणाची सुनावणी घ्यावी अशी विनंती केलेली असून विभागामार्फत पाठपुरावा सुरु असल्याचा खुलासा विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर केला.

मा. मंत्री महोदयांना अर्धन्यायीक (Quasi-Judicial) अधिकारात अशाप्रकारची स्थगिती देण्याचा अधिकार आहे. परंतु अशा प्रकरणांमध्ये शासनाच्या वसूलीची जवळजवळ रु. १४ कोटीची वसूली थकीत असताना इतक्या अमर्याद वर्षांकरिता या निर्णयाची अंमलबजावणी थांबवून ठेवणे हे कितपत योग्य आहे. अशाप्रकारच्या स्थगितीच्या बाबतीत एक वर्षांच्या आत निर्णय झाला पाहिजे याबाबत शासनस्तरावरून निर्णय घेण्याची आवश्यकता समितीला वाटते. यासंदर्भात विभागीय सचिवांनी असेही सांगितले की, आता मात्र कोणतीही स्थगिती देताना जो मूळ आदेश आहे त्यामध्ये अंतर्भुत रकमेच्या २५ टक्के रक्कम भरून घेतल्याखेरीज स्थगिती देता येणार नाही व तसा कायदाच विधीमंडळाने पारित केला आहे. त्यामुळे आता मंत्री महोदयांसमोर हा विषय जेव्हा सुनावणीकरिता येईल तेव्हा स्थगिती पुढे सुरू ठेवण्याकरिता २५ टक्के रक्कम भरणे आवश्यकच राहणार आहे. तसेच यात १४ एकर जागा त्यांच्या सिस्टर कन्सर्नला दिल्या आहेत हे नियमाकुल आहे काय ? यावर शासनाने सन १९८५ मध्ये हे आदेश काढलेले असून त्यांना ३०-३० वर्षांकरिता ही जमीन देण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

शिफारस

(१) सदरहू प्रकरणात जिल्हाधिकाऱ्यांनी मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदर जागेचा विहित मुदतीत वापर न केल्याच्या शर्तभंगाखाली सन २०१२ ला त्यांना नोटीस दिली असता त्याविरोधात भाडेपट्टेदाराने मा. मंत्री महसूल यांनी त्यांचेकडे सादर केलेल्या फेरतपासणी अर्जांतर्गत जिल्हाधिकारी यांच्या कारवाईस स्थगिती दिली. एक वर्षांनंतर ही स्थगिती पुन्हा उठविण्यात आली. मा. मंत्री महोदयांनी दिलेली स्थगिती उठल्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी पुन्हा भाडेपट्टेधारकाला सुनावणी देऊन सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज सादर करून सहा महिन्यात विलंब क्षमापित करून घ्यावा अन्यथा शर्तभंगाची कारवाई नव्याने सुरु करण्यात येईल असे आदेश दिले असता त्यावर दि. १२/९/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये या प्रकरणी अंतिम आदेश होईपर्यंत जिल्हाधिकारी यांचे आदेशास स्थगिती दिलेली आहे. ही स्थगिती आजतागायत अस्तित्वात आहे. परिणामी जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेदारावर शर्तभंगाप्रकरणी काढलेल्या जवळजवळ रु. १४ कोटी वसूलीच्या आदेशाची अंमलबजावणी सन २०१४ पासून ते आजतागायत स्थगित आहे. सन २०१४ पासून ते आजतागायत ही वसूली थांबलेली आहे. सदरहू प्रकरणी भाडेपट्टेदाराकडून शर्तभंग झालेला असताना व जिल्हाधिकाऱ्यांनी वेळावेळी शर्तभंगा प्रकरणी काढलेल्या नोटीसीला मा. मंत्री महोदयांनी स्थगिती दिली. प्रथम स्थगिती सन २०१२ मध्ये दिली व ती नंतर एक वर्षांनंतर उठविण्यात आली. त्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी भाडेपट्टेधारकाला रितसर सुनावणी देऊन सक्षम प्राधिकरणाकडे अर्ज करून सहा महिन्यात विलंब क्षमापित करण्याचा तसेच थकीत रक्कम रु. १३,९५,५६,७७५ भरण्याचा आदेश दिला असता त्यास पुन्हा मा. मंत्री महोदयांनी दि. १२/९/२०१४ रोजी स्थगिती दिली व आता ३ वर्षे होऊनही ही स्थगिती आजतागायत कायम आहे. सदरहु प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावरुन नियमानुसार योग्य कारवाई प्रस्तावित करण्यात आली असता त्यास तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल महोदयांनी स्थगिती दिली. दि. ४/९/२०१४ रोजीच्या जिल्हाधिका-यांच्या आदेशात तर सक्षम प्राधिकरणाकडून विलंब क्षमापित करून घ्यावा व थकीत रक्कम भरावी असे नमूद असून त्यास मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन स्थगिती देण्यामागील उद्देश, आधार व कारणमिमांसा समितीसमोर स्पष्ट होवू शकली नाही. म्हणजे नियमानुसार विलंब क्षमापित करण्यास सांगणे व थकीत रकमेची मागणी करणे या बाबीस शासनाचा विरोध असण्याचे कोणतेही कारण नाही. भाडेपट्टेदाराने शासनाच्या जमिनीचा गैरवापर करणे, जमीन पोटभाड्याने देणे, त्याचा व्यावसायिक वापर करणे अशा अनेक प्रकारची उल्लंघने केलेली असतानाही शासनस्तरावरुन भाडेपट्टेदाराच्या बाजूने निर्णय देऊन इतक्या अमर्याद वर्षांसाठी निर्णयाची व वसूलीची अंमलबजावणी थांबवून ठेवणे कदापि योग्य नाही. अर्धन्यायीक स्वरुपाचे अधिकार मा. मंत्री महोदयांना प्राप्त आहेत. याबाबत समितीचे काहीही म्हणणे नाही. परंतु त्याचा वापर करताना शासनस्तरावरुन कोणता संदेश जातो व असा निर्णय कोणाच्या बाजूने जातो याची काळजी शासनस्तरावरुन निश्चितच घेतली पाहिजे. या सर्व प्रक्रियेमध्ये लागणाऱ्या अमर्याद कालावधीमुळे भाडेपट्टेदारास अशी प्रकरणे शासनस्तरावरच प्रलंबित ठेवण्याची संधी प्राप्त होते व भाडेपट्टेदारांना त्यांच्या इच्छेनुसार जमिनीचा वापर करण्याची संधी मिळते. भाडेकरारावरील मालमत्तेतील अनियमिततेच्या प्रकरणात शासनाने फक्त बघ्याची भूमिका बजाविणे योग्य नाही. अशाप्रकारे जमिनींवरील प्रभावहीन नियंत्रणामुळे शासनाच्या हितसंबंधाचे संरक्षण होवू शकत नाही व यात शासनाच्या महसूलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होते. विभागाने या प्रकरणी समितीची भूमिका लक्षात घेऊन मा. महसूल मंत्र्यांपुढे ही बाब पुन्हा सादर करावी व सदरहू प्रकरणी लवकरात लवकर निर्णय घेणेबाबतची समितीची भूमिका देखील नमूद करावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) शासनस्तरावरील अपिले निकाली काढण्यास कोणतीही कालमर्यादा याअगोदर विहित केलेली नसल्यामुळे या प्रक्रियेसाठी लागणाऱ्या अमर्याद कालावधीमुळे अशा अपिलाच्या माध्यमातून शासनाच्या निर्णयांची व वसूलीची प्रक्रिया थांबवून ठेवण्याची भाडेपट्टेदारांची मानसिकता तयार झालेली असून याचा पुरेपूर वापर त्यांच्यामार्फत केला जाते व अशी प्रकरणे शासनस्तरावर अमर्याद कालावधीकरिता निर्णयाविना प्रलंबित राहतात. परंतु शासनाने आता अशाप्रकारची अपिले प्रशासकीय स्तरावरुन निकाली काढणेकरिता एक वर्षांचा कालावधी विहित केला आहे. परंतु त्यात केवळ प्रशासकीय स्तरावरील कालमर्यादा निश्चित करण्यात आली आहे. यामुळे प्रशासकीय स्तरावरील विलंब कमी होईल, परंतु मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन हे प्रकरण किती कालावधीत निकाली काढावे याची कालमर्यादा निश्चित नसल्यामुळे प्रकरण तातडीने निकाली काढणे हा मूळ उद्देश साध्य होऊ शकणार नाही. तसेच यातूनही अपिलकर्ते पुनर्विलोकन अर्ज अथवा अन्य मार्गाने ही प्रकरणे निर्णयाविना प्रलंबित ठेवण्याचा पूर्ण प्रयत्न करतील. अशा परिस्थितीत अशी अपिले अंतिम स्तरापर्यंत निकाली काढण्याची कालमर्यादा विहित करण्याची आवश्यकता आहे अशी समितीची भूमिका आहे. त्याअनुषंगाने शासनाने आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.४ सप्टेंबर १९७७ मध्ये राज्य शासनाने जनता सेवा मंडळ (ट्रस्ट) यांना चेंबूर, मुंबई येथे माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी ४,८३९.५०३ चौ.मी. जमीन आणि मार्च १९७९ मध्ये क्रिडा मैदानासाठी ११४६.६० चौ.मी. जमीन भाडेपट्ट्यावर दिली होती. माध्यमिक शाळा इमारत आणि क्रिडा मैदान यांचा भाडेकरार कालावधी अनुक्रमे ३० वर्षे आणि १५ वर्षे होता आणि त्यांचे वार्षिक भाडे अनुक्रमे रु. १०,०९१.४४ आणि रु. १,०२८.१० होते. भाडेपट्ट्याच्या अटींमध्ये असे नमूद करण्यात आले होते की, शासनाची पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय जमीन किंवा त्याच्या वापराचा

उद्देश हस्तांतरित करू नये आणि जमिनीचा ताबा घेतल्या दिवसापासून पुढील दोन वर्षांच्या कालावधीत जमिनीचा वापर करण्यात यावा. त्याआधारे दोन वर्षांच्या कालावधीत म्हणजे १९८० पर्यंत इमारत बांधणे आवश्यक असताना १९८९ पर्यंत ती बांधण्यात आली नव्हती. त्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी या संदर्भात जाहिरात देऊन आवेदन पत्रे आमंत्रित केली. त्यानुसार २४ आवेदन पत्रे प्राप्त झाली असता ही आवेदन पत्रे शासनाकडे पाठविण्यात आली. शासनाने हे आवेदन पत्रे फेटाळून पट्टेदाराला बांधकामासाठी २ वर्षांची मुदतवाढ दिली. पट्टेदाराने आर्थिक समस्येचे कारण सांगून दुसऱ्या संस्थेस या ट्रस्टच्या विलिनीकरणाकरीता संमती मागितली. परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांनी ती नाकारल्यानंतरही पट्टेदाराने या जमिनीवर पूर्व माध्यमिक, माध्यमिक शाळा आणि कनिष्ठ महाविद्यालये चालविण्यास दुसऱ्या संस्थेला परवानगी दिली. तरीही ऑगस्ट, २०११ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी जमीन परत घेण्याऐवजी अर्नजित उत्पन्न म्हणून रु. ७.८० कोटी आकारले. परिणामी पट्टेदाराने मा. महसूल मंत्र्यांकडे अपिल दाखल करून त्यास अंतरीम आदेश निर्गमित केला व हे प्रकरण प्रलंबित ठेवले. भाडेपट्टट्ट्याच्या अटींचे मोठ्या प्रमाणावर उल्लंघन होऊनही जमीन ताब्यात ठेवण्यासाठी पट्टेदाराला अनुमती देण्यात आली होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, शासनाने १९७९ मध्ये ४५०० चौ.मी. जागा जनता सेवा मंडळास शाळेची इमारत बांधण्याकरिता ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने दिली तसेच आणखी १६४६.६ चौ.मी. जागा क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांकरिता दिली. क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांचा व शाळेसाठी ३० वर्षांचा भाडेपट्टा देण्यात आला होता. शर्तभंग तपासणी मोहिम अंतर्गत तहसिलदारास स्वामी विवेकानंद हायस्कूल या नावाने शाळा सुरु असून ती दुसऱ्या संस्थेची शाळा असल्यामुळे शर्तभंग नोंदविला. त्याआधारे जिल्हाधिकाऱ्यांनी नोटीस देऊन आदेश पारित करून संस्थेने विनापरवानगी ही जागा हस्तांतरित केल्याच्या आधारे ७५ टक्के अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी केली. त्या विरोधात भाडेपट्टाधारकाने अप्पर आयुक्तांकडे अपिल दाखल केले जे फेटाळण्यात आले. त्यानंतर संस्थेने मा. महसूल मंत्री यांच्याकडे अपिल दाखल करून तत्कालिन मा. मंत्री महसूल यांनी दि. ३१/७/२०१४ रोजी आदेश पारित करून अगोदरचे आदेश रद्द केले. त्यामुळे रु. ७,७९,६२,५०० रकमेच्या वसूलीचे आदेश थांबले. परंतु मा. मंत्री महोदयांनी या निर्णयात अशी कारणमिमांसा दिली आहे की, " आजच्या तारखेलाही या जागेचे पी.आर. कार्ड हे जनता सेवा मंडळाच्या नावावर आहे. प्रत्यक्षात विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटीच्या नावावर भाडेपट्टा हस्तांतरित झालेला नाही. तसेच अर्जदार संस्थेचे इतर संस्थेत सम्मिलिकरण करण्याची परवानगी धर्मादाय आयुक्त कार्यालयाने दिल्यानंतर देखील अर्जदार संस्था अशा सम्मिलिकरणापूर्वी शासनाची परवानगी घेईल असे अर्जदार संस्थेने मान्य केले आहे. इतकेच नव्हेतर अशी पूर्वपरवानगी घेताना त्यावेळी प्रचलित असलेल्या शासन धोरणानुसार कार्यवाही करण्यास अर्जदार संस्था बांधील राहील, असेही अर्जदार संस्थेने मान्य केले आहे. या सर्व पार्श्वभूमीवर अर्जदार संस्थेस प्रदान केलेल्या जमिनीवरील शाळेच्या इमारतीस स्वामी विवेकानंद हायस्कूल असे नाव देणे म्हणजे जमीनीचे हस्तांतरण झाले असे समजणे व त्यासाठी अनर्जित उत्पन्नातील शासनाचा हिस्सा म्हणून प्रचलित बाजारभावाच्या दराने परिगणीत होणाऱ्या मुल्यांकनाच्या ७५ टक्के इतकी रक्कम अर्जदार संस्थेकडून वसूल करण्याचे आदेश करणे ही कार्यवाही निश्चितीच समर्थनीय आहे असे मानता येणार नाही. " आदेशासंदर्भात विभागाचे सचिव म्हणून ही बाब योग्य आहे की अयोग्य आहे अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाने या प्रकरणी सकारण विषद करून हे आदेश दिलेले असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच महालेखाकारांनी त्यांच्या आक्षेपात ही जागा ४८३९ चौ.मी. दाखविली असून विभागाने त्यांच्या उत्तरात ही जागा ४५०० चौ.मी. दाखविली आहे. यासंदर्भात विभागाने सांगितले की, दि. १७/३/१९८० मध्ये ४५०० चौ.मी. दुरुस्तीचे सुधारित आदेश काढण्यात आले होते. यावर मा. मंत्री महोदयांनी जे आदेश दिले आहेत त्याबाबत समितीचे काहीही म्हणणे नाही. विवेकानंद शाळेची कागदपत्रे आहेत. परंतु ती जागा जनता सेवा मंडळाच्या अधिकार क्षेत्रातील आहे. तसेच बांधकाम परवानगी जनता सेवा मंडळाच्या नावावर दिसते. परंतु शाळेची मान्यता विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटीच्या नावावर आहे. अशा परिस्थितीत जोपर्यंत ती सबलिज होत नाही तोपर्यंत परवानगी कशी मिळणार आहे. तसेच विवेकानंद एज्युकेशन संस्थेला ती जागा नावावर असल्याशिवाय जागेची मालकी नाही, भाडेपट्टा नाही अशा परिस्थितीत शाळेला मान्यता कशी मिळाली व कोणत्या कागदपत्रांच्या आधारे शिक्षण विभागाने ही मान्यता दिलेली आहे ते जिल्हाधिकाऱ्यांनी तपासून समितीला माहिती सादर करावी असे समितीने सांगितले असता विभागीय सचिवांनी माहिती देण्याचे समितीस आश्वासित केले. परंतु ती माहिती अद्याप समितीला अप्राप्त आहे.

शिफारस

(१) सदरद्यद्य प्रकरणी शाळेची मान्यता स्वामी विवेकानंद हायस्कुलच्या नावाने असून जमीन मात्र जनता सेवा मंडळ यांच्या नावे दिसून येते. तसेच सर्व बांधकाम परवानग्या या जनता सेवा मंडळाच्या नावाने देण्यात आलेल्या आहेत. वास्तविक मालकीची जागा नसताना विवेकानंद एज्युकेशन सोसायटीच्या नावावर शाळेची मान्यता कशी काय मिळू शकते ? अशी शंका समितीने उपस्थित केली असता ती कागदपत्रे पाहण्याची आवश्यकता असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. जिल्हाधिकारी व अपर आयुक्त यांचे आदेशान्वये काढण्यात आलेली रु. ७,७९,६२,५०० वसूलीचे आदेश मा. मंत्री, महसूल यांनी सकारण रद्द केले त्याबाबत समितीचे काहीही म्हणणे नाही. परंतु शाळेची जागा ही जनता सेवा मंडळाच्या नावाने असून शाळेची मान्यता मात्र स्वामी विवेकानंद हायस्कुलच्या नावाने असल्याचे दिसून येते. मालकीची जागा नसतानाही स्वामी विवेकानंद हायस्कुलला शाळेची मान्यता कशी मिळाली तसेच जनता सेवा मंडळाच्या कोणत्या कागदपत्रांच्या आधारे शिक्षण विभागाने मान्यता दिली हे जिल्हाधिकाऱ्यांनी तपासून समितीला वस्तुनिष्ठ माहिती सादर करण्याबाबतचे

निदेश समितीने दिले असता अशाप्रकारची माहिती देण्याचे विभागीय सचिवांनी समितीस आश्वासित केले. तथापि, अद्यापही ही माहिती समितीस सादर करण्यात आली नाही. त्यामुळे समितीस याप्रकरणी कोणत्याही निष्कर्षांप्रत येणे शक्य झाले नाही. अतः शासनाने समितीसमोर चर्चा झालेल्या मुद्द्यांच्या आधारे या प्रकरणाची फेरचौकशी करून त्याअनुषंगाने योग्य तो निर्णय घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) विभागीय सचिवांनी समितीला आश्वासित करूनही या प्रकरणाची माहिती सादर केली नसल्यामुळे यात जबाबदार असणाऱ्या सर्व अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.५ शासनाने जुलै, १९७८ मध्ये बांद्रा, तालुका अंधेरी, मुंबई येथील १६,७२२.५४ चौ.मी. जमीन गुरु नानक क्युनसेंटनरी मेमोरियल हॉस्पिटल ट्रस्टला रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीवर ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेपट्ट्यावर दिली होती. रुग्णालय तसेच वैद्यकीय महाविद्यालय बांधण्यासाठी जमिनीचा वापर करण्यात येणार होता. परंतु वैद्यकीय महाविद्यालय न बांधता त्या जममिनीवर फक्त रुग्णालय व संशोधन केंद्रच कार्यरत होते. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने उल्लंघन/भंग केल्या प्रकरणी नोव्हेंबर, २००६ आणि डिसेंबर, २००६ मध्ये ट्रस्टला नोटीस पाठविली. परंतु ३४ वर्ष उलटून गेल्यानंतरही वैद्यकीय महाविद्यालय बांधण्यासाठी देऊ केलेली जमीन परत घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही सुरु केलेली नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहू मुद्द्यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेली जागा वैद्यकीय महाविद्यालय आणि रुग्णालय अशा संयुक्त प्रयोजनासाठी दिली होती. परंतु तेथे केवळ रुग्णालय सुरु असून वैद्यकीय महाविद्यालय सुरु झालेले नसल्यामुळे शर्तभंग झाल्याचा मुद्दा महालेखाकारांनी उपस्थित केला आहे. वास्तविकतः एम.सी.आय. च्या नियमाप्रमाणे महानगरामध्ये वैद्यकीय रुग्णालये सुरु करण्यासाठी १० एकर जागेची आवश्यकता आहे. त्यामुळे तांत्रिकदृष्ट्या तेथे मेडीकल कॉलेज सुरु करणे संस्थेला शक्य होणार नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीसमोर केला.

शिफारस

बांद्रा, अंधेरी, मुंबई येथील १६७२२.५४ चौ.मी. जमीन गुरु नानक क्युनसेंटनरी मेमोरियल हॉस्पिटल ट्रस्टला १९७८ मध्ये भाडेपट्टीवर ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता वैद्यकीय महाविद्यालय आणि रुग्णालय अशा संयुक्त प्रयोजनासाठी देण्यात आली. सदरहु जागेवर केवळ रुग्णालय सुरु असून वैद्यकीय महाविद्यालय सुरु झालेले नसल्यामुळे यात शर्तभंग झाल्याचे आक्षेप नोंदविण्यात आलेले आहे. परंतु महानगरामध्ये वैद्यकीय महाविद्यालय सुरु करण्यासाठी १० एकर जागा पाहिजे असल्यामुळे तांत्रिकदृष्ट्या त्याठिकाणी मेडीकल कॉलेज सुरु करणे शक्य नाही. अशा परिस्थितीत तांत्रिकदृष्ट्या जरी हा अंशतः शर्तभंग ठरत असला तरीही ट्रस्टचे रुग्णालय तेथे सुरु आहे व १० एकर जागेअभावी तांत्रिकदृष्ट्या वैद्यकीय महाविद्यालय त्याठिकाणी सुरु करणे शक्य नाही. त्यामुळे यामध्ये ट्रस्टने जाणूनबुजून अशाप्रकारे शर्तभंग केलेला नाही असे दिसून येते. परंतु तेथे रुग्णालय सुरु असल्यामुळे जागेचे पुनर्ग्रहण करण्याऐवजी त्या रुग्णालयाच्या विस्तारीकरणाचा प्रस्ताव जर समोर आला तर शासनाने याचा सकारात्मकरित्या विचार करून निर्णय घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.६ राज्य शासनाने नोव्हेंबर, १९६६ मध्ये सांताक्रुज, मुंबई येथील ९८४.७६ चौ.मी.(११७७.७७ चौ.यार्ड) जमीन औद्योगिक कारणांसाठी मे.गॅनॉन डंकर्ली ॲण्ड कं.लि. ला ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टट्ट्यावर दिली होती (नोव्हेंबर, १९६६) त्या जमिनीचा विकास आणि वापर करून घेण्यात पट्टेदार अपयशी ठरला आणि फेब्रुवारी, १९९० मध्ये शासनाने ती जमीन पुन्हा ताब्यात घेतली. तथापि, शासनाने परत घेतलेली जमीन मे, १९९२ मध्ये मे.गॅनॉन डंकर्ली ॲण्ड कं.लि. ला सर्व्हिस इंडस्ट्रीकरीता ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी पुन्हा एकदा भाडेपट्टट्ट्यावर दिली. जुलै, १९९३ मध्ये पट्टेदाराशी करारनामा करण्यात आला. भाडेपट्ट्यातील अटीनुसार शासनाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय पट्टेदार जमीन/वाणिज्यिक इमारत किंवा जमीन वापराचा उद्देश हस्तांतरित करु शकत नव्हता. तरीही वर्ष १९९४ मध्ये शासनाच्या पूर्वसंमतीशिवाय पट्टेदाराने जमिनीच्या विकासाचे हक्क मे.रियाज ट्रेडिंग लि. ला देऊन जमीन हस्तांतरित केली. तरीही जिल्हाधिकारी यांनी जून, २००२ मध्ये पट्टेदाराला ताबा घेतल्यापासून पुढील दोन वर्षांच्या कालावधीत जमिनीचा वापर करण्यात यावा या सुचनेसह वापरात बदल करण्यास परवानगी दिली. डिसेंबर, २००९ मध्ये मे.रियाज ट्रेडिंग कंपनी लि. ही रिलायन्स प्रॉपर्टीज मॅनेजमेंट सर्विसेस प्रा.लि. यात विलीन झाली. तरीही जिल्हाधिकारी यांनी रु. ९१.४२ लाख अनर्जित उत्पन्न आकारुन उल्लंघन नियमित करून घेतले. तसेच अनर्जित उत्पन्नही अचूकपणे आकारले नव्हते. वर्ष २००२ मध्ये लागू होणारा बाजार दर म्हणजे ज्यावर्षी जिल्हाधिकाऱ्यांनी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यास संमती दिली त्यावर्षीच्या जमिनीच्या दरावर (रु. १९,६००) आधारीत अनर्जित उत्पन्न विभागाने ठरवायला पाहिजे होते. परंतु वर्ष १९९४ च्या बाजारभावानुसार अनर्जित उत्पन्न आकारले गेले. परिणामी रु. ५३.३४ लाख अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले गेले. अशाप्रकारे जमिनीचे हक्क एका पक्षकाराकडून दुसऱ्या पक्षकाराकडे कोणत्याही विकासाशिवाय हस्तांतरित होत गेले. उल्लंघन झाल्यामुळे MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन परत ताब्यात घेणे आवश्यक होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

या संदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, महालेखाकार यांच्या उपरोक्त आक्षेपाच्या अनुषंगाने तहसिलदार, अंधेरी यांनी केलेल्या स्थळ पाहणीमध्ये सदरच्या जागेवर तळमजला अधिक चार मजल्यांची इमारत बांधली असून त्यात रिलायन्स कंपनीचे कार्यालय असल्याचे निदर्शनास आले असता भाडेपट्टेदार यांना सुनावणी नोटीस देण्यात आली. त्यात मे.गॅनॉन डंकर्ली कंपनीने शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता मे.रियाज ट्रेडिंग कंपनीबरोबर विकास करारनामा १९९४ मध्ये केल्याचे दिसून आले. त्यानंतर मे.रियाज ट्रेडिंग कंपनीने सन २००९ मध्ये ठराव करून कंपनीचे नाव मे.रिलायन्स प्रॉपर्टीज मॅनेजमेंट सर्व्हिसेस प्रा.लि. असे करण्यास मंजुरी दिली व त्यास निबंधक, निगम व्यवहार मंत्रालय, भारत सरकार (रजिस्ट्रार, मिनिस्ट्री ऑफ कॉर्पोरेट अफेअर) यांनी मंजुरी दिल्याचे कागदपत्र सादर केले. त्यानंतर शासन निर्णयानुसार रुपांतरण कर वसूल करण्याच्या अटीवर 'सर्व्हीस इंडस्ट्री' हा वापर बदलून 'वाणिज्य' वापर करण्यास मे.गॅनॉन डंकर्ली कंपनीला मंजुरी देण्यात आली. मे. गॅनॉन डंकर्ली कंपनीने १९९४ मध्ये विकासाचे हक्क मे.रियाज ट्रेडिंग कंपनीला शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता दिले त्यामुळे हा नक्कीच शर्तभंग आहे. परंतु मे. रियाज ट्रेडिंग कंपनीने नाव बदलून मे.रिलायन्स प्रॉपर्टीज असे केलेले असून ते हस्तांतरण नाही. जिल्हाधिकारी यांनी दि. २५/११/२००९ रोजी दखल घेऊन जो पहिला व्यवहार झालेला आहे त्यावर सन १९९४ रोजीच्या बाजारमूल्याप्रमाणे ७५ टक्के अनर्जित रकमेपोटी रु. ९१,४२,०३१ इतकी आकारणी करण्यात आली असून सदर हस्तांतरणास शासनाच्या अंतिम परवानगीच्या अधिन राहूनच मान्यता देण्यात आली आहे असा आदेश पारित केला. यासंदर्भात विचारविनिमय करून निर्णयाची अंमलबजावणी करणेसंदर्भात शासनस्तरावर पुन्हा विचार करण्याबाबत मा. मंत्री महोदयांकडे विनंती केलेली असून त्यानुसार मंत्री महोदय याबाबत लवकरात लवकर निर्णय घेतील असे वाटते असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. सदरहू प्रकरणी शर्तभंग झालेला असूनही केवळ अनर्जित रक्कम आकारून तो नियमित करण्यात आलेला असून सन १९९४ ते २००९ पर्यंत व्याजाची रक्कम का आकारण्यात आली नाही अशी समितीने विचारणा केली असता सदरहू प्रकरणी व्याजाची आकारणी करावी असा आदेश दिसून येत नसल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. यादरम्यान दि. ०२/०४/२००२ रोजी वापरात बदलाबाबत रुपांतरण शुल्क आकारुन परवानगी देण्यात आल्यामुळे जमिनीच्या वापरात बदलाबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेनुसार रुपांतरण कर म्हणून रु. १,३१,१७० आकारण्याबाबत जिल्हाधिकारी यांच्याकडून दि. १४/०६/२००२ रोजी आदेश पारित केले होते. वास्तविक शर्तभंगामुळे सदरहू जमीन एमएलआर संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत ताब्यात घेणे आवश्यक असतानाही अनर्जित रक्कम आकारुन ते नियमित करण्यात आले. एवढेच नव्हेतर सन २००२ मध्ये अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी देखील चुकीची झालेली असून सन २००२ च्या बाजारमुल्याप्रमाणे अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी करण्यात न आल्यामुळे शासनाचे रु. ५३.३४ लाखाचे नुकसान झाल्याचा आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नोंदविलेला आहे. विभागाने १९९० मध्ये जमीन ताब्यात घेण्याची कारवाई केली होती. परंतु पुन्हा १९९४ मध्ये त्याच कंपनीला जमिनीचे प्रदान करण्यात आले. वास्तविक शासनाने केवळ कागदोपत्री ही जमीन ताब्यात घेतली असून जमिनीचा मूळ ताबा मात्र त्या कंपनीकडेच कायम होता. अशा परिस्थितीत शासनाच्या कागदोपत्री ताबा घेण्याला कुठलाही अर्थ शिल्लक राहत नाही.

शिफारस

(१) शासनाने मे.गॅनॉन डंकर्ली या कंपनीला औद्योगिक प्रयोजनासाठी ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता जमीन भाडेपट्टट्याने दिली होती. दिलेल्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर न झाल्यामुळे फेब्रुवारी, १९९० मध्ये शासनाने ती केवळ कागदोपत्री ताब्यात घेतली. जमिनीचा मूळ ताबा मात्र भाडेपट्टाधारकाकडेच होता ही बाब तर समितीला अनाकलनियच वाटते. जमिनीचा मूळ ताबा भाडेपट्टेधारकाकडून शासनाने न घेता केवळ कागदोपत्री ताबा घेणे याला कुठलाही अर्थ नाही असे समितीला वाटते. असे असतानाही शासनाने पुन्हा १९९२ मध्ये सदरहू जमीन सर्व्हीस इंडस्ट्रीकरिता ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी त्यांनाच पुन्हा एकदा भाडेपट्ट्यावर दिली. परंतु शासनाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय भाडेपट्टेधारकाने १९९४ मध्ये या जमीनीच्या विकासाचे हक्क मे.रियाज ट्रेडिंग लि. ला दिले. ही बाब निश्चितच शर्तभंगाची ठरत असतानाही शासनाने दि. २५/११/२००९ रोजी वर्ष १९९४ च्या बाजारमुल्याप्रमाणे ७५ टक्के अनर्जित रकमेपोटी रु. ९१,४२,०३१ एवढी आकारणी करण्यात आली व हस्तांतरणास मान्यता दिली. वास्तविक शर्तभंगासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये कलम ५३ ची स्पष्ट तरतूद असून त्यात भाडेपट्टेधारकाला निष्कासित करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना असतानाही शासनाने वेळोवेळी या तरतूदीचा वापर न करता हे सर्व शर्तभंग व उल्लंघने दंड आकारुन नियमित करण्याची भूमिका स्विकारली हेच मुळात कलम ५३ च्या तरतूदीशी विसंगत आहे. असे असतानाही अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी सन २००२ च्या रेडिरेकनरच्या दरानुसार न करता ती सन १९९४ च्या बाजारभावानुसार आकारण्यात आल्यामुळे शासनाचे रु. ५३.३४ लाख इतक्या महसूलाचे नुकसान झाले. तसेच अनर्जित उत्पन्नावर १९९४ ते २००९ पर्यंत व्याजाची देखील आकारणी करण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले नाही. शर्तभंग असताना निष्कासित करण्याची कार्यवाही न करता ते नियमित करणे, त्यातही दंडाची आकारणी चुकीच्या पद्धतीने करून व व्याजाची आकारणी न करणे, परिणामी शासनाच्या महसूलाचे नुकसान होणे. अतः या व्यवहारापोटी आकारावयाची अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम तसेच कोणत्या वर्षीच्या बाजारभावानुसार ती आकारणी करण्यात यावी तसेच या वरील व्याजाच्या रकमेची आकारणी या सर्व बाबींचा विचार करून सदरहू प्रकरणी फेरआकारणी करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत सादर करावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) सदरहू आकारणी सदोष असल्याचे निदर्शनास आल्यास सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर या संदर्भात जबाबदारी निश्चित करून कडक कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सदरहू प्रकरणी अनर्जित उत्पन्न आकारताना १९९४ च्या बाजारभावानूसार ते आकारण्यात आल्यामुळे रु. ५३.३४ लाख रकमेची कमी आकारणी झाली असा आक्षेप महालेखाकारांनी नोंदविला असता त्यानुसार सर्व बाबींच्या संदर्भात विचारविनिमय करून पुन्हा सदरहु प्रकरणी शासनस्तरावर विचार करणेबाबत मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे विनंती केलेली असून मा. मंत्री महोदय सदरहू प्रकरणी लवकरात लवकर निर्णय घेतील असे विभागीय सचिवांमार्फत समितीला सांगण्यात आले. अतः या प्रकरणी रेडिरेकनरचा दर व व्याज याअनुषंगाने रकमेची पुनरूआकारणी करून तातडीने रकमेची वसूली तीन महिन्यांच्या आत करण्यात यावी अशी समितीची भावना असल्यामुळे लोकलेखा समितीच्या सदरहु बैठकीचा संदर्भ देऊन समितीच्या भावना मा. मंत्री, महसूल यांच्या निदर्शनास विभागामार्फत आणून देण्यात याव्यात व यासंदर्भात घेतलेल्या निर्णयाची व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.७ जानेवारी, १९८३ मध्ये शासनाने चेंबूर, मुंबई येथील ८१० चौ.मी. जमीन (सर्व्हे नं.१४) शिवसृष्टी स्पोर्टस आणि कल्चरल सेंटर (SSCC) यांना जिमखाना बांधण्यासाठी आणि क्रिडा व सांस्कृतिक कार्यक्रम आयोजित करण्यासाठी भाडेपट्टट्ट्यावर दिली होती. जमीन दिल्यानंतर पुढील दोन वर्षांच्या कालावधीत जमीनीचा वापर करण्यात यावा या अटीवर ३० वर्षांच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टीवर देण्यात आली. यावर पट्टेदाराने क्रिडा संकुल बांधले नसल्यामुळे जमीन परत घेण्यासाठी आणि भाडेपट्टी व व्याज याची थकबाकी व वाणिज्यिक वापराचे न मिळालेले भाडे रक्कम असे एकूण रु. ४९.५७ लाख इतक्या वसूलीचा प्रस्ताव मे. २००८ मध्ये शासनाकडे सादर करण्यात आला. अद्याप शासनाकडून निर्णय घेण्यात आलेला नाही. दरम्यानच्या काळात जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय पट्टेदाराने मे. २०१० मध्ये रु. १.८७ कोटीच्या मोबदल्यात विकासकाबरोबर करारनामा केला. मार्च, २०११ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना याबाबत कळविण्यात आले असता निष्कासनाची कार्यवाही न करता जिल्हाधिकाऱ्यांनी फेब्रुवारी, २०१२ मध्ये पट्टेदाराला १५ दिवसात थकीत भाडेपट्टी व व्याजासहीत रु. ५९.७८ लाख शासनास प्रदान करण्याचे निर्देश दिले. MLR संहितेच्या कलम ५३ च्या तरतूदीअंतर्गत अटींचे उल्लंघन झाले असता जमीन परत मिळविणे आवश्यक होते आणि ही कार्यवाही करण्यात विभागाला अपयश आले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, शासनामार्फत भाडेपट्टट्ट्यावर प्रदान करण्यात आलेल्या उपरोक्त जमिनीसंदर्भात भाडेपट्टेदारास बांधकाम मुदतवाढ, जमीन बँकेकडे तारण ठेवण्यास व मंजूर जागेपैकी १५ टक्के जागेच्या वाणिज्य वापरास शासनामार्फत मंजुरी देण्यात आली. भाडेपट्टेदाराने विहित मुदतीत बांधकाम न करता जागा विनावापर मोकळी ठेवल्यामुळे तसेच भाडेपट्टा पुनर्विलोकनानुसार सुधारीत भाडेपट्टा रक्कमेचा भरणा देखील करीत नसल्यामुळे जमीन शासनजमा करणेबाबत सन २००८ मध्ये शासनास जिल्हाधिकाऱ्यांनी अहवाल सादर केला होता. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेदारास सुनावणीची नोटीस देऊन दि. ४/२/२०१२ रोजी सन १९८५ ते २०१२ या कालावधीकरिता बांधकामास मुदतवाढीबाबत शासनाची ६ महिन्यांच्या आत मंजुरी घ्यावी व थकीत भाडेपट्टा रक्कम भरणा करावी असे आदेश पारित केले. तदनंतर जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार संस्थेने दि. १६/०५/२०१० रोजी मैत्री डेव्हलपर्स यांचेसमवेत विकास करारनामा करून त्याच्या बदल्यात रु. १.२१ कोटी घेतले असून त्यामुळे या जमीन प्रदान आदेशातील अटी व शर्तींचा भंग झालेला आहे. सदरहू शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी यांनी सुनावणी घेऊन जमीन शासनजमा करणेबाबत दि. ३०/११/२०१२ रोजी आदेश पारित केले. त्या आदेशाविरुद्ध अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले असता त्यांनी देखील जिल्हाधिकाऱ्यांचे आदेश कायम करून अपिल फेटाळले. त्यानंतर भाडेपट्टेदार यांनी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या आदेशाविरुद्ध तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांच्याकडे अपिल दाखल केले. त्यावर मा. मंत्री, महसूल यांनी सुनावणी घेऊन जिल्हाधिकारी व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे आदेश रद्द करून भूखंडाचा विकास करण्यास झालेला विलंब क्षमापित करणेबाबत, भाडेपट्टट्ट्याची मुदत पुढील ३० वर्षांसाठी वाढविणेबाबत तसेच हस्तांतरणीय विकासहक्क वापरणे, १५ टक्के वाणिज्य वापर, अशा वापरासाठीचे बांधकाम पोटभाड्याने देणे, भूखंड व त्यावरील बांधकाम वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवणे इत्यादीसाठी परवानगी देणेबाबत आदेशित केले. त्याअनुषंगाने बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रु. ५३,२९८ भरणा करणेबाबत जिल्हाधिकारी यांनी दि. ०८/०७/२०१४ रोजी कळविले आहे. सदर रक्कम भाडेपट्टेदार संस्थेकडून वसूल करणेत आलेली आहे. त्यानंतर संस्थेने सन १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील सुधारीत थकीत भाडेपट्टट्ट्याच्या रकमेस दि. २८/०८/२०१४ रोजीच्या पत्रान्वये आक्षेप घेऊन सुनावणी देण्याची विनंती जिल्हाधिकाऱ्यांना केली होती. त्याअनुषंगाने संस्थेस जिल्हाधिकाऱ्यांकडून सुनावणी देण्यात येऊन दि. २२/०५/२०१५ रोजी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी पारित केलेल्या आदेशान्वये भाडेपट्टट्ट्याचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर सुधारित दरानुसार येणारी सन १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम रु. ३७,८६,९३० मासिक हप्ता रक्कम रु. ६,३१,१५५ प्रमाणे एकूण ६ हप्त्यात भरणा करणेबाबत आदेशीत करण्यात आले होते. तथापि, भाडेपट्टेदार संस्थेने आजतागायत थकीत भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम भरणा केलेली नाही. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या दि. २२/५/२०१५ रोजीच्या आदेशाविरुद्ध मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे अपिल दाखल करण्यात आले आहे. सदर आदेशास कोणतीही स्थगित मा. मंत्री महोदयांनी दिलेली नाही. परंतु आता नविन कायद्यानुसार २५ टक्के रक्कम भरल्याशिवाय स्थगिती मिळणार नाही. सद्यःस्थिती जागा विनावापर असून भाडेपट्टेदार संस्थेस कारणे दाखवा नोटीस बजावण्यात आली असून त्यानुसार पुढील प्रक्रिया सुरु

असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. परंतु सद्यःस्थितीत प्रकरण न्यायप्रविष्ठ असून या प्रकरणामध्ये शर्तभंग झालेला असल्यामुळे जमीन शासनजमा का करण्यात येवू नये अशी नोटीस देऊन यासंदर्भात खुलासा मागविण्यात आलेला आहे. आता ७ दिवसाची अंतिम नोटीस देऊन पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असा खुलासा जिल्हाधिकारी यांनी केला.

शिफारस

(१) सदरहु प्रकरणी राज्य शासनाने जागा शिवसृष्टी स्पोर्टस ॲण्ड कल्चरल सेंटर यांना सांस्कृतिक कार्यक्रम व व्यायामशाळा या प्रयोजनासाठी देण्यात आलेली असतानाही भाडेपट्टेदाराने त्यावर शासनाने मुदतवाढ देऊनही विहित मुदतीत बांधकाम न करणे. या शर्तभंगासाठी बांधकामास ६ महिन्याच्या मुदतवाढीसंदर्भात मंजुरी घ्यावी व थकीत भाडेपट्टा रक्कम भरणा करावी असे आदेश दिले असता दरम्यानच्या काळात भाडेपट्टदाराने ती जागा मैत्री डेव्हलपर्स समवेत विकास करारनामा करून पोटभाडेपट्टट्ट्याने दिली. त्याऐवजी विकासकाकडून विकासाच्या बदल्यात भाडेपट्टाधारकाने रु. १.२० कोटी घेतले असून यात निश्चितच अटी व शर्तींचा भंग झाला आहे. या शर्तभंगासाठी जिल्हाधिकारी व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे स्तरावरुन जमीन शासनजमा करून घेण्याबाबतचा निर्णय मा. मंत्री, महसूल यांनी रद्द केला व त्याअनुषंगाने बांधकामास मुदतवाढीचे शुल्क रक्कम रु. ५३,२९८ भरणा करणेबाबत जिल्हाधिकारी यांनी भाडेपट्टेदारास कळवून ती वसूली देखील केली. परंतु त्यानंतर संस्थेने १९९३ ते २०१३ या कालावधीतील सुधारीत थकीत भाडेपट्ट्याच्या रकमेस आक्षेप घेतले असता जिल्हाधिकाऱ्यांनी थकित भाडेपट्ट्याची रक्कम रु. ३७,८६,९३० मासिक हप्ता रक्कम रु. ६,३१,१५५ प्रमाणे एकूण ६ हप्त्यात भरणा करणेबाबत आदेशीत केलेले असतानाही आजतागायत थकीत भाडेपट्ट्याची रक्कम न भरता या संदर्भातील अपिल मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे दाखल केले असून सद्यःस्थितीत ते प्रलंबित आहे. सदरहू प्रकरणी निश्चितच शर्तभंग झालेला असतानाही कलम ५३ अन्वये निष्कासनाची कार्यवाही न करता वेळोवेळी भाडेपट्टेधारकाला पूरक व हिताची अशीच भूमिका शासनस्तरावरुन घेण्यात आल्याचे समितीला दिसून येते. असे असतानाही भाडेपट्टेदाराला जमिनीच्या भाडेपट्ट्यापोटीची थकीत वसूलीची रक्कम देखील भरायची नाही व त्यासाठी देखील विविध स्तरावर अपिल करून निर्णयाची अंमलबजावणी थांबविण्याचे प्रयत्न भाडेपट्टेधारकाकडून सतत सुरु आहेत. सदरहु अपिल मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे दिनांक २२ मे २०१५ पासून दाखल करण्यात आलेले असून आजतागायत यावर निर्णय झालेला नसल्याचे समितीला दिसून आले. मा. मंत्री महोदयांकडे दाखल करण्यात येणारी अपिले ही अर्धन्यायीक (Quasi-Judicial) स्वरुपाची असून यामध्ये निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार मा. मंत्री महोदयांना असून या प्रक्रियेत कोणताही हस्तक्षेप करण्याचा समितीचा उद्देश नाही. तरीही शासनाकडे येणे अपेक्षित असणाऱ्या महसूलासंदर्भातील अंमलबजावणी इतक्या प्रदीर्घ कालावधीसाठी निर्णयाविना प्रलंबित राहणे योग्य नसून यात निर्णय तातडीने होणे आवश्यक आहे अशी समितीची भावना आहे. समितीची ही भावना विभागाच्या माध्यमातून मा. मंत्री, महसूल यांच्या निदर्शनास आणून सदरहु प्रकरणी तातडीने निर्णय करून घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.८ मे, २००२ मध्ये शासनाने आंबिवली, मुंबई येथील ५५७२ चौ.मी. जमीन दादासाहेब गायकवाड सांस्कृतिक केंद्राला क्रिडा संकुल बांधण्यासाठी व क्रिडा मैदानासाठी भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात आली. हा भाडेपट्टा १५ वर्षांसाठी होता. पट्टेदाराने तीन वर्षांच्या कालावधीत क्रिडा संकुल बांधणे आवश्यक होते. परंतु पट्टेदाराने क्रिडा संकुल बांधण्याचे काम पूर्ण केलेले नव्हते. नोव्हेंबर, २०११ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी अटींचे उल्लंघन झाल्याबाबतची नोटीस निर्गमित केली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या आक्षेपात नमूद केले आहे.

याबाबत विभागाने दिलेल्या लेखी उत्तराचे अवलोकन केले असता सन २००५ ते २००७ या बांधकाम मुदतवाढीबाबतची अधिमुल्य रक्कम रु. ३,०४,२३१ वसूल करण्यात आले असून सन २००७ ते २०१२ या कालावधीकरिता बांधकाम मुदतवाढीचा प्रस्ताव विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे सादर करण्यात आलेला असून त्यावर निर्णय झाल्यास शासनस्तरावरुन उचित निर्णय घेण्यात येईल असे नमूद करण्यात आले आहे. तसेच भाडेपट्टेदार यांना मुंबई महानगरपालिकेकडून दिनांक ३०/११/२०१३ अन्वये बांधकाम पुर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झालेला असल्याबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना कळविण्यात आलेले आहे.

शिफारस

सदरहू प्रकरणी क्रिडा संकुलाचे बांधकाम पूर्ण झाल्याचे भाडेपट्टेदाराने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना कळविलेले असल्यामुळे आता शर्तभंगाच्या कार्यवाहीचा मुद्दा शिल्लक राहत नाही. परंतु सन २००७ नंतरच्या मुदतवाढीला अद्यापही शासनस्तरावरुन मान्यता मिळाल्याचे दिसून येत नाही. अतः या संदर्भातील निर्णय तात्काळ घेण्यात यावा व त्याआधारे आवश्यक त्या अधिमुल्याची वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.९ नोव्हेंबर, १९४१ मध्ये शासनाने जुहू, मुंबई येथील १८८२.८९ चौ.मी. जमीन जोधपूरच्या महाराजांना बाग विकसित करण्यासाठी आणि कुंपणासाठी ५० वर्षांच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टट्ट्याने दिली हाती. ही भाडेपट्टट्ट्याने दिलेली जमीन म्हणजे समुद्र आणि महाराजांच्या मालकीच्या खाजगी जमीनीच्या दरम्यानचा जमिनीच अरुंद पट्टा होता. वर्ष १९९२ मध्ये हा भाडेपट्टा संपुष्टात आला होता. परंतु पट्टेदाराने त्यांच्या खाजगी जमीनीसोबत

भाडेपट्ट्यानी घेतलेली जमीन सप्टेंबर, १९८४ मध्ये जुहू बीच रिसोर्ट प्रायव्हेट लि. यांना विकली. MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत जमीन परत मिळविण्याऐवजी जून, २००८ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी रु. ९.५३ लाख अनर्जित उत्पन्न आकारुन उपरोक्त अनधिकृत व्यवहार नियमित केला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, जोधपूरच्या महाराजांना १९४१ मध्ये जुहू, तालुका अंधेरी येथील १८८२.८९ चौ.मी जमीन बगीचा या प्रयोजनार्थ ५० वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करण्यात आली होती. महाराजा ऑफ जोधपूर यांनी त्यांच्या खाजगी जमिनीसह लगतची ही शासकीय जमीन मे.जुहू बीच रिसॉर्ट यांना हस्तांतरित केली असता जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी संबंधितांना नोटीसा काढून सुनावणी दिली. सदरचा व्यवहार हा जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय झालेला असल्यामुळे दिनांक १४/०५/२००४ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी आदेश काढून दिनांक १६/०१/१९७४ च्या करारनाम्याप्रमाणे सदर जमिनीचा तात्पुरता दर रक्कम रु. २०० प्र.चौ.वार विचारात घेऊन संबंधितांना एकूण मुल्यांकनाच्या ७५ टक्केप्रमाणे अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ३,३७,८०० भरणा करण्याबाबत आदेशीत केले व सदरहू रक्कम जुहू बीच रिसॉर्ट यांनी दिनांक २ जून २००४ रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा केली. उपरोक्त प्रमाणे आकारण्यात आलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम कमी वसूल करण्यात आल्याचे निदर्शनास आल्यावर पुन्हा सुनावणी देऊन या अगोदर अशाच अन्य एका प्रकरणात समुद्र किनाऱ्यावरील जमीन अनुज्ञप्ती तत्वावर देताना सन १९७२ चा बाजारभाव रक्कम रु. ६१५ प्र.चौ.मी. इतका विचारात घेतलेला होता. त्याचा आधार घेऊन जिल्हाधिकारी कार्यालयाने गृहीत धरलेल्या रु. २०० प्र.चौ.वार या बाजारभावाचे पुनर्विलोकन करून सन १९७४ चा तात्पुरता बाजारभाव रु. ३७५ इतका निश्चित केला. त्याअनुषंगाने अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ९,५३,२१३ इतकी निश्चित करण्यात आली व त्याआधारे पुर्वी जमा केलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वजा जाता उरलेली उर्वरित रक्कम रु. ६,१५,४१३ जुहू बीच रिसॉर्ट यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा केली. महाराजा ऑफ जोधपूर यांच्या खाजगी जमिनीसह जुहू बीच रिसॉर्ट यांचेकडे मा. उच्च न्यायालयात दाखल असलेल्या याचिकेमध्ये १९८५ मध्ये झालेल्या समझोता करारनाम्यान्वये ही शासकीय जमीन देखील हस्तांतरित झाली असल्याचे जिल्हाधिकारी यांचे निदर्शनास आले असता या अगोदर आकारण्यात आलेली अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम कमी असून ती जमिनीच्या १९८५ च्या बाजारभावानुसार वसूल करणे आवश्यक असल्याने सन १९८५ चा रु. ३,८७४ प्र.चौ.मी. इतका दर निश्चित करून व यापुर्वी जिल्हाधिकारी कार्यालयात भरणा करण्यात आलेली रक्कम वजा करून उर्वरित रु. ४५,१७,५५३ भरणा करणेबाबत आदेशीत केले. त्यानुसार सदरहु रक्कम जुहू बीच रिसॉर्ट यांनी दिनांक २६/२/२०१६ रोजी भरणा केली.

शिफारस

(१) वास्तविकत: ही जागा महाराजा ऑफ जोधपूर यांना शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेली असताना त्याचा विक्री व्यवहार जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी न घेता परस्पर करणे हे योग्य नाही. अशा जमिनीच्या विक्री कराराची नोंदणी देखील नोंदणी कार्यालयात सहजरित्या होते. यावर विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले की, सदरहु कृती सन १९५७ च्या शासन निर्णयानुसार करण्यात आलेली आहे. हे व अशी अनेक प्रकरणे मुळात अतिशय गंभीर व महत्त्वाची असताना या संदर्भात शासनाने १९५७ चा जी.आर. लागू केलेला आहे. हा जी.आर. जर सगळ्या अनियमितता अथवा शर्तभंगाना माफी देऊन नियमित करु शकतो तर या प्रकरणात एक न्याय व अन्य प्रकरणांना दुसरा न्याय शासन कसे लावू शकते ? या जी.आर.च्या आधारे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेतील सर्व महत्वाच्या तरतूदी बाजूला ठेवण्याचे काम शासनस्तरावरुन करण्यात आलेले आहे. इतक्या गंभीर व महत्वाच्या भाडेपट्टींच्या प्रकरणांमध्ये व त्यातील शर्तभंग व उल्लंघना संदर्भात शासनाच्या बाजूने अधिकार देणाऱ्या अनेक तरतूदी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये नमूद असताना त्याची प्रभावी अंमलबजावणी न करता अशाप्रकारे जमीनीच्या संदर्भातील अटी व शर्तींचे उल्लंघन अनर्जित रक्कम आकारुन नियमित करण्याचे काम या १९५७ च्या शासन निर्णयाच्याआधारे शासन करीत असेल तर या शासन निर्णयात योग्यवेळी ताबडतोब बदल करणे आवश्यक असतानाही शासनाने या संदर्भात कोणतीही कार्यवाही केली नाही व भाडेपट्टट्ट्यांची सर्व प्रकरणे या शासन निर्णयाच्या आधारे निकाली काढली. आता यासंदर्भात कायद्यामध्येच आवश्यक ते बदल करण्यात आलेले असून मुंबई शहर व परिसरातील भाडेपट्टा हस्तांतरित करताना जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीची आवश्यकता असल्याची अट त्यामध्ये समाविष्ट करण्यात आली आहे व या व्यवहारामध्ये शासनाने विहित केलेल्या दरानुसार अनर्जित रक्कम भरणे क्रमप्राप्त आहे. अत: अगोदरच्या सर्व भाडेपट्टट्ट्यांच्या प्रकरणांचा अनुभव पाहता जर शर्तभंग नियमित करण्याची तरतूदच शासनस्तरावरुन करण्यात आली असेल तर अशा अटी व शर्तींचा समावेशच करारामध्ये करण्याची गरज राहिली नाही. अत: अशाप्रकारे अनर्जित रक्कम आकारुन शर्तभंग नियमित करण्याचे निर्णय हे सरसकट न घेता एखाद्या विशिष्ट प्रकरणानुसार अपवादात्मक परिस्थितीत घेणे योग्य ठरेल असे समितीला वाटते. याबाबत शासनाने योग्य तो विचार करून धोरण ठरवावे व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) सदरहु प्रकरणाधीन जागा ही आता सी.आर.झेडमध्ये येत असल्यामुळे त्यावर शासनाला कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही या कारणास्तव देखील उल्लंघन नियमित करण्याचा विचार शासनस्तरारुन होत असल्याचे समितीच्या या व अशा अन्य प्रकरणात देखील निदर्शनास आले आहे. ही बाब समितीला निश्चितच योग्य व समर्थनीय वाटत नाही. सद्य:स्थितीत सी.आर.झेडचा कायदा हा मुंबईतील समुद्र

किनाऱ्या लगतच्या जमिनींना जरी लागू असला तरी भविष्य काळात सी.आर.झेडचे नियम मुंबईसाठी शिथिल होणारच नाही असे नाही, अशा प्रकरणात केंद्र शासनाच्या स्तरावरुन अपवादात्मक परिस्थितीत निर्णय घेऊन मुंबई मधील सी.आर.झेडची अट शिथिल झाली तर अशी जमीन ज्या सहजरित्या भाडेपट्टेधारकाला देण्यात आल्या आहेत त्याचा लाभ शासनाला होवू शकणार नाही. अतः शासनाने या बाबीचा देखील पुर्ण विचार करून भाडेपट्ट्यांवरील जमिनीबाबतचा योग्य तो निर्णय घ्यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१० शासनाने (ऑक्टोबर १९६७) बांद्रा येथील ५०५.८५ चौ.मी. (६०५ चौ.यार्डस) जमीन मंदिर आणि निवासी उद्देशासाठी रु. १२१० इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता मधुसूदन शास्त्री (उपाध्याय) यांना भाडेपट्टीवर दिली होती. पट्टेदाराच्या विनंतीनुसार शासनाने नोव्हेंबर, १९७० मध्ये ३३८.६३ चौ.मी.(४०५ चौ.यार्डस) जमीन प्रत्यार्पित करण्यास आणि उर्वरित १६७.२२ चौ.मी.(२०० चौ.यार्डस) जमीन ताब्यात ठेवण्यास पट्टेदारास परवानगी दिली. परंतु मार्च, २००८ मध्ये ५६३.४ चौ.मी. इतकी जमीन पट्टेदाराच्या ताब्यात असल्याची नोंद धारकाच्या मालमत्ता पत्रकात आढळून आली. तसेच मार्च, २००९ मध्ये पट्टेदाराच्या कायदेशीर वारसांनी मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि.यांना ती जमीन प्रत्यार्पित करण्यात आलेल्या जमिनीसह रु. २.०१ कोटीला विकली. विभागाने अनर्जित उत्पन्न म्हणून रु. १.५१ कोटी रकमेची मागणीची नोटीस दिली. परंतु ती वसूल करण्यात आलेली नाही. जमीन प्रत्यार्पित केलेली असल्यामुळे पट्टेदाराला मिळालेल्या संपुर्ण रकमेची मागणी करणे आवश्यक होते. जुलै, २०११ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी जमीन परत मिळविण्यासाठी आणि पट्टेदार व खरेदीदार यांच्याविरुद्ध दंडात्मक कार्यवाही करण्याचे आदेश तहसीलदार, अंधेरी यांना दिले आणि मालमत्ता पत्रकात शासनाच्या नावाची नोंद करण्याच्या सूचनाही दिल्या. परंतु अद्याप (मार्च, २०१३) कोणतीही कारवाई करण्यात आलेली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु प्रकरणात श्री. मधुसुदन उपाध्याय यांना हनुमान मंदिर स्थलांतर करण्यासाठी ६०५ चौ.यार्ड म्हणजे ५०५ चौ.मी. इतकी जमीन ३० वर्षांकरिता भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. परंतु या जागेचे पुर्ण भाडे भरण्याची आर्थिक कुवत नसल्याचे भाडेपट्टाधारकांनी सांगितले असता ६०५ चौ.यार्ड पैकी ४०५ चौ.यार्ड जमीन परत घेण्याची विनंती त्यांनी शासनाला केली. शासनाने त्यांची विनंती मान्य करून दिनांक ३१ जुलैन १९७० पर्यंतचे भाडे स्वीकारुन त्यांना २०० चौ.यार्ड ठेवण्याचे निर्देश दिले व त्या तारखेपर्यंतचे रु. १२१० भूईभाडे भरण्याचे निर्देश दिले व तेवढ्या रकमेचा भरणा देखील भाडेपट्टाधारकाने केलेला आहे. सन २००६ मध्ये स्थळ पाहणीमध्ये असे लक्षात आले की, साधारणतः २०० चौ.मी. ची जागा त्यांच्या ताब्यात असून उर्वरित क्षेत्रावर मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचा ताबा होता. हा व्यवहार शासनाच्या पूर्वपरवानगीने न झाल्याने जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक १६ जुलै २०११ रोजी सुनावणीनंतर आदेश काढला की, ४१६ क्रमांकाच्या भुखंडाचा ताबा मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्याकडून काढून त्या मिळकत पत्रावर शासनाचे नाव लावण्यात यावे. तसेच मुळ भाडेपट्टाधारकाचे वारस आणि मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचेविरुद्ध गुन्हा नोंदविला पाहिजे. जिल्हाधिकारी यांनी पाठपुरावा करून पुर्ण ६०५ चौ.यार्ड जागा शासनाच्या नावावर केलेली असून ती सध्या रिकामी आहे. या प्रकरणात मुळ भाडेपट्टाधारकांच्या वारसांनी ही जागा रु. २.०१ कोटीला मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना अनधिकृतरित्या विकलेली असून त्यांनी शासनाची फसवणूक करून जमीन परस्पर विकली. म्हणून त्यांच्यावर कोणता गुन्हा दाखल केला अशी विचारणा समितीने केली असता शासकीय जमीन ताब्यात घेण्याची कारवाई पूर्ण केलेली आहे परंतु संबंधितांवर गुन्हा दाखल करण्याची कार्यवाही अद्याप होवू शकलेली नाही. वास्तविक या प्रकरणी जिल्हाधिकारी यांनी तहसिलदारांना गुन्हा दाखल करण्याबाबत आदेशीत केले होते. परंतु आदेशामध्ये काही तांत्रिक त्रुटी राहिल्या असून सर्व्हे नंबर वरील पोटहिस्से योग्यरित्या नमूद न करण्यात आल्यामुळे सुधारित आदेश मिळावेत अशी विनंती तहसिलदारांनी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे केली. त्यानंतर जिल्हाधिकारी यांनी पोटहिस्स्यानुसार गुन्हा दाखल करावा असे कळविले. सन २००९ मध्ये या जागेची विक्री झालेली असतानाही ७ वर्षे गुन्हा देखील दाखल होत नाही. यावर तहसिलदारांनी मांडलेल्या तांत्रिक मुद्याच्या अनुषंगाने कार्यालयातील सर्व कागदपत्रे उपलब्ध करून देण्याबाबत सांगण्यात आलेले आहे त्यानुसार कागदपत्रे उपलब्ध करून देण्यात आलेली आहेत. यासंदर्भात गुन्हा दाखल करण्याची कारवाई करण्यात येईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीसमोर केला. असा गुन्हा दाखल करण्यास इतकी वर्षे लागण्याची काय कारणे आहेत ? अशी पृच्छा समितीने केली असता दिनांक १६ जुलै २०११ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी नगरभूमापन क्र. ४१६ चे संपुर्ण क्षेत्र हे शासन दरबारी जमा करण्यात यावे तसेच जो बेकायदेशीर व्यवहार झालेला आहे त्याबाबत मुळ भाडेपट्टाधारकाचे वारस तसेच मे.डॉमिन्टट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्या विरोधात फौजदारी गुन्हा दाखल करावा असे आदेश दिले. त्यानंतर तहसिलदारानी पुन्हा ऑगस्ट, २०१२ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांकडे रेफरन्स केला व आदेशात नमूद पोटहिस्सा क्रमांक दुरुस्त करून मिळावा अशी विनंती केली असता सुधारित आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांनी मार्च, २०१३ मध्ये कळविले व त्यात जमीनीचा ताबा घेणेबाबत व सदर प्रकरणी सर्व्हे नंबर बदलला असेल तर त्याबाबत अभिलेखांचा मेळ घेऊन त्याचा उल्लेख एफआयआर मध्ये करून तात्काळ गुन्हा नोंदविण्याचे कळविण्यात आले. वास्तविकतः प्रशासकीय स्तरावरुन पत्राचे उत्तर द्यायला दोन-दोन वर्षांचा कालावधी गेलेला आहे. यासंदर्भात जबाबदारी निश्चित करण्याची आवश्यकता आहे असे समितीचे मत आहे. सन २०१५ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी पुन्हा आदेश देऊन जमीन शासनाच्या ताब्यात आलेली आहे त्यावर पुर्ण कंपाऊंड घालुन सुरक्षित करण्यात यावी असे कळविले. परंतु संबंधितांच्या विरुद्ध अद्यापही गुन्हा दाखल झालेला नाही याची कारणे काय ? अशी समितीने विचारणा केली. केवळ पोटहिस्स्याच्या त्रुटीवर कित्येक वर्ष हे प्रकरण शासनस्तरावर अनिर्णित ठेवले. परंतु तो मुद्दा निकाली निघाल्यानंतरही गुन्हा दाखल न करण्याची कारणे काय ? हे सर्व संगनमताने चालते आहे किंवा कसे याबाबत समितीला शंका आहे. गुन्हा दाखल करण्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी लेखी आदेश देऊनही त्याची

अंमलबजावणी इतक्या प्रदीर्घ वर्षे न करणे, परिणामी या गुन्ह्याचे गांभीर्य नष्ट करणे. यामध्ये नक्कीच हितसंबंध गुंतले असल्याची पुर्ण शक्यता आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशामध्ये पोटहिस्सा क्रमांकाची त्रुटी होती ही वस्तुस्थिती आहे. परंतु त्यांचे निराकरण यथायोग्यवेळी करण्यातही आले होते. परंतु त्यामुळे गुन्हा नोंदणी करण्यासाठी इतका प्रदीर्घ विलंब लावणे हे त्याचे समर्थन ठरु शकत नाही. सुधारित आदेशामध्येतर जिल्हाधिकाऱ्यांनी कोणताही सिटी सर्व्हे क्रमांक असला तरी तशी एफआयआरमध्ये दुरुस्ती करून संबंधितांवर गुन्हा दाखल करा असे स्पष्ट आदेश जिल्हाधिकारी यांनी दिलेले असतानाही तहसिलदारांनी गुन्हा दाखल करून जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशाची अंमलबजावणी केली नाही. सदरहु प्रकरणी तात्काळ गुन्हा दाखल करावा अशा सूचना जिल्हाधिकाऱ्यांना देण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर मान्य केले व समितीच्या पुढील बैठकीमध्ये अशाप्रकारचा गुन्हा दाखल करण्यात आला असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीला सांगितले.

यासंदर्भात दुसरा मुद्दा जागेला कंपाऊंड करण्यासंबंधातील आहे. आदेश झालेले असतानाही संरक्षण भिंत का बांधण्यात आली नाही अशी समितीने विचारणा केली असता याबाबत प्रस्ताव मागविलेला आहे. डिपीडीसीमध्ये तरतूद करून मान्यता मिळालेली आहे. कंपाऊंड वॉलचे काम तातडीने करण्यात येईल असे समितीसमोर विभागीय सचिवांमार्फत सांगण्यात आले.

शिफारस

(१) सदरहु प्रकरणात श्री. मधुसुदन उपाध्याय यांना हनुमान मंदिर स्थलांतर करण्यासाठी ६०५ चौ.यार्ड म्हणजे ५०५ चौ.मी. इतकी जमीन ३० वर्षांकरिता भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. परंतु या जागेचे पुर्ण भाडे भरण्याची आर्थिक कुवत नसल्याचे भाडेपट्टाधारकांनी सांगितले असता ६०५ चौ.यार्ड पैकी ४०५ चौ.यार्ड जमीन परत घेण्याची विनंती त्यांनी शासनाला केली. शासनाने त्यांची विनंती मान्य करून दिनांक ३१ जुलै १९७० पर्यंतचे भाडे स्विकारुन त्यांना २०० चौ.यार्ड ठेवण्याचे निर्देश दिले. परंतु मार्च, २००८ मध्ये संपुर्ण जमीन पट्टेदाराच्या ताब्यात असल्याची नोंद धारकाच्या मालमत्ता पत्रकात नमूद होती. तसेच मार्च, २००९ मध्ये कायदेशीर वारसांनी मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना ही जमीन रु. २.०१ कोटीला विकली. हा व्यवहार शासनाच्या पूर्वपरवानगीने न झाल्याने जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक १६ जुलै २०११ रोजी सुनावणीनंतर आदेश काढून ४१६ क्रमांकाच्या भुखंडाचा ताबा मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्याकडून काढून त्या मिळकत पत्रावर शासनाचे नाव लावण्यात यावे. तसेच मुळ भाडेपट्टाधारकाचे वारस आणि मे.डॉमिनंट डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचेविरुद्ध गुन्हा नोंदविण्यात यावा असे आदेश तहसिलदारांना दिले. परंतु आदेशातील सर्व्हे क्रमांक व पोटहिस्स्याच्या त्रुटीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी व तहलिसदार यांच्यामध्ये पत्रव्यवहार करण्यामध्ये बरीच वर्षे गेली. वेळोवेळी जिल्हाधिकाऱ्यांनी सुधारित आदेश निर्गमित करूनही या प्रकरणी कारवाईस विलंब लागलेला आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी गुन्हा नोंदविण्याचे आदेश सन २००९ मध्ये दिलेले असतानाही समितीच्या बैठकीला साक्षीसाठी येईपर्यंत संबंधितांवर गुन्हा दाखल झालेला नव्हता. समितीची बैठक लागल्यानंतर अशाप्रकारचा गुन्हा दाखल करण्यात आला. या संपुर्ण प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांकडून आदेशित कार्यवाहीच्या अंमलबजावणीस लागणाऱ्या विलंबाची चौकशी करण्यात यावी व सर्व संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करून कडक कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) संबंधितांविरुद्ध नोंदविण्यात आलेल्या गुन्ह्याचा शासनस्तरावरुन योग्य व कायदेशीररित्या पाठपुरावा करण्यात यावा व दाखल गुन्ह्यांच्या संदर्भात शासनस्तरावरुन करण्यात आलेला पाठपुरावा व कारवाई समितीस ३ महिन्यात कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सदरहु जागा शासनाने ताब्यात घेतलेली असून त्यावर संरक्षण भिंत बांधण्याचे काम अद्याप प्रलंबित आहे. अतः विभागाने या जागेवर तात्काळ संरक्षण भिंत बांधून जागा सुरक्षितरित्या कोणत्याही अतिक्रमणाविना ठेवावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) विभागाने या जागेपोटी अनर्जित उत्पन्न म्हणून रु. १.५१ कोटी रकमेची मागणीची नोटीस निर्गमित केली असल्याचे महालेखाकारांच्या आक्षेपात नमूद करण्यात आले आहे. आता शासनाने ह्या जमीनीचा ताबाच स्वतःकडे घेतलेला असल्यामुळे अनर्जित उत्पन्न घेण्याचा प्रश्न उद्‌भवत नाही.

(५) समितीने महालेखाकारांच्या सदरहु प्रश्नाधीन भाडेपट्टीच्या जमिनीसंदर्भातील अहवालावर प्रकरणनिहाय विस्तृत चर्चा केलेली आहे. प्रत्येक प्रकरणांमध्ये राज्यातील मोक्याच्या ठिकाणच्या मौल्यवान जमिनींच्या संदर्भात ठिकठिकाणी वेळोवेळी गंभीर स्वरुपाचे शर्तभंग झालेले असतानाही तसेच अवैधरित्या जमिनीचे हस्तांतरण, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध इ. बाबींच्या संदर्भात शासनाने केवळ अनर्जित उत्पन्न आकारुन हे शर्तभंग नियमित केल्याचे समितीला दिसून आले. परंतु सदरहू प्रकरणी भाडेपट्टीच्या जमीनी संदर्भात अस्तित्वात असलेल्या जमीन महसूल संहिता, १९६६ व त्याअनुषंगाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या शासन निर्णयाच्या चौकटीत निर्णय घेताना तत्कालिन जिल्हाधिकाऱ्यांनी संबंधितांवर गुन्हे दाखल करण्याचे आदेश देऊन एक वेगळा आदर्श अशाप्रकारच्या प्रकरणांमध्ये प्रस्थापित केलेला आहे. अन्य प्रकरणांत मात्र जमीन सुद्धा ताब्यात घेण्याची कार्यवाही विभागीय स्तरावरुन करण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले नाही.

याअनुषंगाने समिती नमूद करु इच्छिते की, याच अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२.१ (जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगरे) यामध्ये अशाच प्रकारचे किंबहुना यापेक्षा गंभीर स्वरुपाची फसवणूक भाडेपट्टेधारकाने केलेली असतानाही व त्या प्रकरणी सर्व संबंधितांविरुद्ध तात्काळ गुन्हे दाखल करण्याची आवश्यकता असताना तशाप्रकारची कारवाई शासनाकडून करण्यात आली नाही व प्रस्ताव विधी व न्याय विभागाकडे पाठविण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगितले. एवढेच नव्हेतर असे प्रकार राज्यात अनेक भुखंडांच्याबाबत होत असून प्रकरण शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीच्या शर्तभंगासंदर्भात असताना ते महसूल अधिनियमाच्या कक्षेमध्ये तपासावे कि त्याची व्याप्ती वाढवून गुन्हे दाखल करण्यापर्यंत कार्यवाही करावी हा अतिशय धोरणात्मक निर्णय असून अशाप्रकारे भाडेपट्टींच्या जमिनींमध्ये शर्तभंग झालेल्या अशा सर्व प्रकरणांना तो शासनाला लागू करावा लागेल असे समितीसमोर विभागीय सचिवांनी सांगितले. एका परिच्छेदा संदर्भात विभागीय सचिव जर महसूली प्रकरणांमध्ये गुन्हा दाखल न करण्याबाबतची भूमिका स्विकारतात तर सदरहू प्रश्नाधीन प्रकरणात तेच विभागीय सचिव गुन्हा दाखल करतात ही शासनस्तरावरुन कार्यवाहीमधील विसंगती आहे. शासनाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींबाबत शासन अतिशय हतबलतेने बचावात्मक पवित्रा घेऊन कार्यवाही करीत असते, ज्याचा गैरफायदा या भाडेपट्टेधारकाकडून घेण्यात येतो. सदरहु प्रकरणामध्ये दाखल झालेल्या गुन्ह्यामध्ये समिती समाधान व्यक्त करते व अशाच प्रकारची गंभीर व कठोर स्वरुपाची कार्यवाही अन्य प्रकरणांत झाल्याशिवाय अशा भाडेपट्टींच्या जमीनींचा दुरुपयोग व शर्तभंग शासनाला टाळता येणार नाही. अतः शासनाने शर्तभंग हे शासनाची फसवणूक समजूनच कारवाई करणेबाबत धोरणात्मक निर्णय घ्यावा. जेणेकरून सर्वसामान्य जनतेबाबत शासनस्तरावरुन योग्य संदेश जाईल व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.११ माऊंट मेरी, बॅण्ड स्टॅण्ड, बांद्रा येथील ४८ भुखंड राज्यपरिषदेने (Council of State) वर्ष १९०१ पासून पुढील ५० वर्षांत खाजगी पक्षकारांना/सहकारी संस्थांना भाडेकरारावर दिले होते. दि. ०१/०१/१९५१ ते दि. ३१/१२/१९८० पर्यंत ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता भाडे कराराची मुदत वाढविण्यात आली होती आणि आणखी पुढे तो कालावधी दि. ०१/०१/१९८१ ते दि. ३१/१२/१९९० पर्यंत १० वर्षांच्या कालावधीकरिता वाढविण्यात आला होता. वर्ष १९९० नंतर भाडेकराराचे नूतनीकरण करण्यात आले होते किंवा नाही याची नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नव्हती. भाडेकरारनाम्याच्या सर्वसामान्य/साधारण अटी व शर्तींनुसार जिल्हाधिकाऱ्यांच्या लेखी परवानगीशिवाय पट्टेदारांना त्यांना देऊ केलेले भुखंड किंवा त्यांचा काही भाग हस्तांतरित किंवा अभिहस्तांकित करण्यास प्रतिबंध होता आणि भाडेपट्टेदाराला कधीही विहित केलेल्या उपरोक्त भुखंडाखेरीज अधिक क्षेत्रांवर बांधकाम करण्यास किंवा अधिकतेचे क्षेत्र वापरण्यास मज्जाव होता. तसेच नोव्हेंबर, २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी २२ प्रकरणांत जिल्हाधिकारी यांच्या संमतीशिवाय पट्टेदारांनी त्यांना देवू केलेले भुखंड हस्तांतरित केले होते आणि पट्टेदारांनी करारनाम्यात मंजूर केलेल्या भूखंडापेक्षा जास्त क्षेत्र बांधकाम करून व्यापले होते. तसेच ९ प्रकरणांत विहित केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रापैकी जास्त क्षेत्र व्यापले होते किंवा त्यावर प्रकल्प सुरु केले होते असे प्रधान सचिव, महसूल यांना कळविले. १६ महिने उलटून गेल्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्याने (एप्रिल २००८) अशा प्रकरणांबाबत करावयाच्या कार्यवाहीबाबत शासनाकडून मार्गदर्शन मागितले. शासनाने तीन वर्षांनंतर ऑगस्ट २०११ मध्ये अटींच्या उल्लंघनाचे स्वरुप आणि त्यांच्या नियमनासाठीची दंडात्मक कार्यवाही यांचे प्रकरणनिहाय प्रस्ताव सादर करण्याचे आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांना दिले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

जमिनीच्या पट्टेदारांची सूची पुढील प्रमाणे आहे :-

(१) श्री. चुनीलाल धरमदास गांधी, श्री. एम. एम. गांधी - २२८२.६० चौ.मी.,

(२) मे. सी किंग प्रिमायसेस को. ऑ. हाऊसिंग सो.लि. - ३०८९.४६ चौ.मी.,

(३) हिलमेरी प्रिमायसेस को.ऑ.हाऊसिग सो. - १८१४.५४ चौ.मी.,

(४) मे. सी ब्रीझ अपार्टमेंट - २७३२.८० चौ.मी.,

(५) श्रीमती सीबील परेरा (बॅन्ड स्टँड) को.ऑ.सो. - ५५९३.२० चौ.मी.,

(६) असुधा कुटीर माऊंट मेरी रोड को.ऑ.हाऊसिंग सो. - २६२१.२० चौ.मी.,

(७) माऊंट मेरी को.ऑ.हाऊसिंग सो.लि. - २१३४.६१ चौ.मी.,

(८) श्री. एम. डी. कुका, श्रीमती जी.एम.कुका, श्री. वसूदेव वाधवा - १०००.२८ चौ.मी.,

(९) श्री. एस. बी. जैन आणि यु. बी. जैन (विंध्याचल को.ऑ.हाऊसिंग सो.) - ३०७१.९० चौ.मी.,

(१०) सिमा अपार्टमेंट, श्रीमती जोहरा एस.नयनी - ३९१४.७१ चौ.मी.,

(११) श्री. बारबरजी जीवाजी मेस्त्री, श्री. दिनशॉ बी.मेस्त्री - १०१०.८६ चौ.मी.,

(१२) मे. फेअर प्रिमायसेस को.ऑ.हाऊसिंग सो. - २२५७.५० चौ.मी.,

(१३) वेस्ट स्टील ट्रेडर्स (वृंदावन को.ऑ.हाऊसिंग सो.) - २८०१.०० चौ.मी.,

(१४) हाजी दाऊद इलयास आणि इतर तीन - ३०६६.०० चौ.मी.,

(१५) जेफेर को. ऑ. हाऊसिंग सो. - २९९१.६३ चौ.मी.,

(१६) वैकुंठ को. ऑ. हाऊसिंग सो. - १५२३.४१ चौ.मी.,

(१७) श्री. ए. एम. डिसोझा, श्रीमती मेरी झेड. डिसोझा, मे.असित प्रिमायसेस को.ऑ.हाऊसिंग सो. - ४१४५.०१ चौ.मी.,

(१८) श्रीमती सिरीनबाई एन.जे.दादी - ३४४९.८९ चौ.मी.,

(१९) श्रीमती सिरीनबाई एन.जे.दादी - ३४४९.८९ चौ.मी.,

(२०) श्री. ए. ए. नटलवाला - ३११५.३५ चौ.मी.,

(२१) श्री. व्ही. ए. परेरा - १५५१.६० चौ.मी.,

(२२) श्री. हाजी हबीब हाजी करीम - ४३४५.४० चौ.मी.,

(२३) श्रीमती ग्रेसी मारथा लोपीस - २७३३०.०० चौ.मी.,

(२४) सागर रेशम को.ऑ.हाऊसिंग सो.लि. - २४८३.२७ चौ.मी.,

(२५) सागर रेशम को.ऑ.हाऊसिंग सो.लि. - २४८३.२७ चौ.मी.,

(२६) श्री. गोवर्धनदास खिलनानी - ३२९३.५० चौ.मी.,

(२७) लेडी नवाब भाई रतन टाटा (सिलव्हर कासकेड सोसायटी) - ४४८०.२५ चौ.मी.,

(२८) श्रीमती गुलाबानो एम.एच.प्रेमजी - ९८९.९६ चौ.मी.,

(२९) श्री. व्ही. ए. परेरा - २११५.०० चौ.मी.,

(३०) श्री. व्ही. ए. परेरा - १५३३.०० चौ.मी.,

(३१) मे. राजश कन्स्ट्रक्शन - २४२७.२८ चौ.मी.

समितीसमोर या संदर्भात असे सांगण्यात आले की, २२ आणि ९ अशा एकूण ३१ प्रकरणांमध्ये शर्तभंग असल्याचे सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांना कळविण्यात आले असताना त्यांनी सन २००८ मध्ये अशा प्रकरणांत करावयाच्या कार्यवाहीबाबत शासनाकडून मार्गदर्शन मागविले. वास्तविक असे मार्गदर्शन त्यांनी शासनाकडून मागविण्याची आवश्यकता नसतानाही व या संदर्भातील सर्व अधिकार महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेअंतर्गत जिल्हाधिकाऱ्यांना प्राप्त असतानाही त्यांनी ही प्रकरणे शासनाकडे पाठविली. शासनाने देखील यावर निर्णय नव्हेतर या भुखंडासंदर्भात करावयाची पुढील कार्यवाही जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविण्यास ३ वर्षे लावली व सन २०११ मध्ये प्रकरणपरत्वे शर्तभंग झाला आहे त्यांच्याबाबतीत प्रकरणनिहाय प्रस्ताव शासनास सादर करण्याचे निर्देश जिल्हाधिकारी यांना दिले. यासंदर्भात जिल्हाधिकारी स्तरावरुन प्रकरणांची छाननी केल्यानंतर ३ प्रकरणांची पुनरावृत्ती (Repeated) झालेली असून ही प्रकरणे एकूण ३१ नसून फक्त २८ असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. या २८ प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा कराराची मुदत संपणे, अनधिकृतरित्या जमिनीचे व्यवहार करणे, जमिनीच्या वापराचे प्रयोजन बदलणे अशाप्रकारचे शर्तभंग निदर्शनास आले. यासंदर्भात आता शासनाने प्रकरणाच्या निर्णयातील विलंब टाळण्यासाठी भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे अधिकार पूर्णपणे जिल्हाधिकारी यांना दिलेले आहेत. शासनाच्या जमिनीवर प्रचलित धोरणानुसार १५ टक्के वाणिज्यिक वापर केला असेल तर किंवा अधिक लाभप्रत त्याचा वापर केला असेल तर त्याला जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर परवानगी मिळू शकते. तसेच ज्या प्रकरणांमध्ये हस्तांतरण झालेले आहे ते अनर्जित उत्पन्न आकारुन आवश्यक ती पुढील कार्यवाही जिल्हाधिकारी स्तरावरुन करण्यात येते. असे सर्व अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना दिलेले असल्यामुळे त्यांना निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार प्राप्त आहेत. त्या २८ प्रकरणांपैकी ४ प्रकरणांमध्ये सुनावणी सुरु झालेली आहे, ६ प्रकरणांमध्ये नोटीस दिलेल्या असून पुढील १ महिन्यामध्ये त्यांची सुनावणी सुरु होईल. उर्वरित १८ प्रकरणांमध्ये त्यांनी कोणकोणत्या अटी व शर्तींचा भंग केलेला आहे याची तपासणी करून नोटीस पाठविण्याची प्रक्रिया सुरु करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच ही प्रकरणे इतके वर्ष प्रलंबित राहण्याची कारणे काय याचा देखील शोध घेण्याची आवश्यकता आहे व त्यासाठी जबाबदारी निश्चित करण्याची गरज आहे. या सर्व प्रकरणांमध्ये नुतनीकरण हा सर्वात महत्वाचा मुद्दा आहे.

त्या वेळीच्या राज्यपरिषदेद्वारे सन १९०१ साली ५० वर्षांच्या लिजने ही जागा देण्यात आलेली होती. त्यापुढील काळामध्ये काही प्रकरणांमध्ये २० वर्षांकरिता मुदतवाढ देण्यात आलेली होती. नुतनीकरणाचे धोरण २०१२ मध्ये निश्चित झालेले असतानाही त्यानंतर आजतागायत ही प्रकरणे अनिर्णित राहण्यामागील कारणे व त्यास जबाबदार असणाऱ्यांविरुद्ध विभाग काय कारवाई करणार आहे याबद्दल समितीने विचारले असता सन २०१३ पासून

भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या प्रकरणांना सुरुवात झाली व शासनाला प्रकरणनिहाय ते सादर करावयाचे असल्यामुळे तसेच काही ठिकाणी रिपोर्ट आले नाहीत इ. अनेक कारणास्तव हा विलंब झालेला आहे. तसेच सन २०१२ च्या नुतनीकरणाच्या धोरणामध्ये एक विशिष्ट तरतूद होती की, भाडेपट्टाधारकाला भाडेपट्टेदार म्हणून राहायचे आहे कि भोगवटादार वर्ग-२ व्हावयाचे आहे अशाप्रकारचा पर्याय देण्यात येत होता. काही प्रकरणांमध्ये पर्याय आले पण बहुतांश प्रकरणांमध्ये त्यास उच्च न्यायालयामध्ये आव्हान दिले. त्यामुळे हा विलंब झालेला आहे. नुतनीकरणांच्या प्रकरणांमध्ये समिती समजू शकते परंतु अन्य प्रकरणांबाबतचे काय ? त्यामध्ये विलंबासाठी कोणी जबाबदार नाही काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता विभागाकडे सध्या मुळ नस्त्या उपलब्ध नसून सन २०१२ मध्ये लागलेल्या आगीमध्ये बऱ्याचशा नस्त्या जळालेल्या आहेत. यावर समितीने मंत्रालयाच्या आगीचे कारण विभाग आणखी किती वर्षे देणार आहे. नष्ट झालेल्या नस्त्यांची पुनर्बांधणी करण्याचे आदेश अगोदरच शासनस्तरावरुन झालेले असल्यामुळे आतापर्यंत या संपुर्ण नस्त्या विभागाकडे उपलब्ध असणे आवश्यकच आहे. तसेच न्यायालयाच्या कारणास्तव विलंब झाला असे जर विभाग म्हणत असेल तर न्यायालयाने या प्रकरणांमध्ये स्थगिती दिली होती काय, मग विलंब लागण्याचे कोणतेही कारण नसताना जबाबदारी निश्चित का करण्यात आली नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता न्यायालयाने अशी स्थगिती दिली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले व याबाबत सविस्तर अहवाल घेऊन यासंदर्भात कोण जबाबदार आहे, तसेच याबाबत शासनस्तरावर कोणते निर्णय घेतले आहेत याची सर्व माहिती समितीला सादर करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीला आश्वासित केले. तसेच अनेक प्रकरणांमध्ये त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध देखील निर्माण झाले असून त्याठिकाणी लोक वास्तव्यास असल्यामुळे अशाप्रकारची जागा पुनर्ग्रहीत करणे व्यवहार्य ठरत नाही. त्यामुळे अशा प्रकरणांमध्ये दंडात्मक कारवाई करून व्यवहार नियमाधीन करण्याबाबतचा पर्याय अवलंबिला जातो असेही विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

बऱ्याच प्रकरणांमध्ये शर्तभंग झालेला असतानाही कलम ५३ अन्वये जागेचे पुनर्ग्रहण करणे आवश्यक असतानाही ते करण्यात आलेले नाही. केवळ प्रशासकीय स्तरावरुन नस्ती आदेशार्थ सादर करणेशिवाय या प्रकरणांमध्ये काहीही झालेले नाही. शासनाच्या छोट्याशा छोट्या आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टाधारक न्यायालयात जावून आदेश प्राप्त करून घेतात व मोठ्यातल्या मोठ्या शर्तभंगाबाबत शासन ते नियमित करते. यासंदर्भात विभाग काही कार्यवाही करणार आहे काय ? शर्तभंग झाल्यानंतर कार्यवाही करण्यापेक्षा शर्तभंग होवू नये यासाठी काही मॉनिटरींग सिस्टिम शासन उभारणार आहे काय ? तसेच शर्तभंग प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांना कार्यवाहीचे पूर्ण अधिकार असताना त्यांनी प्रथम कार्यवाही केली पाहिजे अशी विचारणा समितीने केली असता याचे अधिकार आता जिल्हाधिकाऱ्यांना प्रदान करण्यात आलेले असून अशा प्रकरणांची पुनरावृत्ती टाळण्यासाठी दरवर्षी स्थळ पाहणी करून तपासणी करावी लागेल. तसेच प्रत्येक शर्तभंग अथवा भाडेपट्ट्यांची मुदत संपणे प्रकरणी शासनाने दुसऱ्या दिवशी जावून जमीन ताब्यात घेणे महालेखाकारांना अपेक्षित आहे काय, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांना अधिकार आहेत म्हणून त्यांनी ते प्रत्येक प्रकरणामध्ये वापरणे बंधनकारकच आहे असे नाही तर प्रकरणनिहाय परिस्थिती पाहून असे निर्णय घेण्यात येतात असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

शिफारस :

सदरहू परिच्छेदात नमूद सर्व प्रकरणांची विभागाने विस्तृत चौकशी करून अस्तित्वात असलेल्या नियमानुसार आवश्यक ती पुढील कारवाई व वसूली तातडीने करावी. तसेच या विलंबाबत संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करण्यासंदर्भात सविस्तर अहवाल घेऊन व यासंदर्भात कोण जबाबदार आहे, तसेच याबाबत शासनस्तरावर कोणते निर्णय घेतले आहेत याची सर्व माहिती समितीला सादर करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीला आश्वासीत केले. परंतु ही आश्वासीत माहिती समितीस अद्यापही अप्राप्त आहे. सदरहु माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत सादर करण्यात यावी व या प्रकरणी विलंबास जबाबदार अधिकाऱ्यांवर व समितीस माहिती देण्याचे आश्वासन देऊनही माहिती समितीस सादर न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवरही कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१२ मे, १९८५ मध्ये महसूल व वन विभागाने कांजूर, मुंबई येथील ३९६९०.८५ चौ.मी. जमीन मे.जॉली बोर्डस लि. ला औद्योगिक उद्देशासाठी रु. ३३०० प्रति वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यास मंजुरी दिली. MCGM च्या विकास योजनेनुसार ती जमीन जिल्हा वाणिज्यिक केंद्रासाठी आरक्षित केलेली होती. त्रयस्थ पक्षाच्या हितसंबंधाखेरीज जमिनीचा विकास करावा आणि शासनाच्या हितसंबंधांसाठी पट्टेदार व विकासक यांच्यातील कराराचा मसुदा मंजुरीसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे सादर करावा या अटीसह जमिनीच्या वापरात बदल करून ती अंशत: वाणिज्यिक, औद्योगिक आणि निवासी उद्देशांसाठी वापरण्यास शासनाने पट्टेदाराला मंजुरी दिली. (जून २०१०) अभिलेख्यांच्या तपशीलवार पडताळणीतून असे दिसून आले की, भाडेपट्टेधारकाने डिसेंबर, २००५ मध्ये (म्हणजेच वापरात बदल करण्यास शासनाने मान्यता देण्याच्या पाच वर्षे आधी) जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय आय.टी. पार्क बांधण्यासाठी आणि निवासी व वाणिज्यिक कामांसाठी विकासकाबरोबर करारनामा केला होता. या करारानुसार, पट्टेदार व विकासक यांचा बांधकाम केलेल्या क्षेत्रात अनुक्रमे ४७.५ आणि ५२.५ टक्के इतका हिस्सा राहणार होता. परंतु त्रयस्थ पक्षाच्या हितसंबंधांना वाव मिळाला आणि जिल्हाधिकाऱ्यांच्या संमतीशिवाय २४८० चौ.मी. जागेवर आय.टी. पार्क बांधण्यात आले होते. अटींचे उल्लंघन झाल्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी जमीन परत मिळविणे आवश्यक होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

समितीसमोर या संदर्भात निदर्शनास आले की, मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.नं.२७५, न.भू.क्र. ६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन दि. ५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने मे.जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक वापरासाठी मंजूर करणेत आली होती. परंतु तदनंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडपेट्टेदार मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच पोटभाड्याने दिली आहे. त्याअनुषंगाने मुळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाड्याने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे.जॉली ब्रदर्स यांना दि. १७/२/१९८४ रोजीच्या आदेशान्वये औद्योगिक वापरासाठी भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करणेत आली. तसेच दि. १३/५/१९८५ रोजीच्या आदेशान्वये इतर चार सहभागिनी कंपन्या १) जॉली अनिल इंडिया, २) जॉली बोर्ड (पुर्वीचे अनिल हार्ड बोर्ड), ३) बॉम्बे बर्मा ट्रेडींग कंपनी आणि ४) पार्टीकल बोर्ड इंडिया लि. यांचेसोबत त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र भाडेपट्टा करारनामा करून जमीन त्यांना भाडेपट्टट्ट्याने देण्याबाबत आदेशीत करण्यात आले होते.

त्याअनुषंगाने मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.नं.२७५ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमीन मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. (पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून दि. २७/४/१९९२ रोजी जमीन मंजुरीचे आदेश पारीत करणेत आले होते व उक्त ९ एकर ३२ गुंठे भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनीबाबतचा करारनामा दि. १९/६/२००६ रोजी भाडेपट्टेदारासोबत करणेत आला होता. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश समक्रमांक दि. २३/६/२००६ अन्वये मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांच्यामार्फत बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सदरच्या जागेचा औद्योगिक प्रयोजनार्थ विकास करण्यास काही अटी/शर्तींवर ना-हरकत पत्र देण्यात आले होते. सदर आदेशाबाबत मा. मंत्री, महसूल यांनी स्वयं-अधिकारात फेरसुनावणी घेऊन दि. २९/९/२००७ रोजीच्या आदेशान्वये जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि. २३/६/२००६ रोजीचे आदेश कायम केले. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे आदेश दि. ६/११/२००७ रोजी निर्गमित करणेत आले.

तदनंतर दि. ४/७/२०११ रोजीच्या शासन ज्ञापनान्वये सदर भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनीचा निवासी/वाणिज्य प्रयोजनासाठी वापर करणे, जागेचा विकास करण्यासाठी वित्तीय संस्थांकडून निधी उभारणे, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणे, जागेचा विकास विकासकामार्फत करणे इ.साठी मान्यता देण्यात आली. सदर ज्ञापनाच्या अधिन राहून जिल्हाधिकारी यांनी दि. १३/७/२०११ रोजी आदेश पारित केले होते.

जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि. २३/६/२००६ च्या आदेशामधील अट क्र. ५ नुसार भाडेपट्टेदार जॉली बोर्ड लि. यांना प्रस्तुत शासकीय जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग मे. लोढा डेव्हलपर्स यांना अथवा कोणासही हस्तांतर करता येणार नाही. तसेच मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. हे फक्त जागेचे बांधकाम विकासक म्हणून काम पहातील. तसेच अट क्र. ८ नुसार शासन/जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगीशिवाय भाडेपट्टेदारास जागा कोणासही विक्री / हस्तांतर अथवा पोटभाड्याने देता येणार नाही. तथापि, तसे केल्यास दि. २१/११/१९५७ च्या शासन निर्णयानुसार अनर्जित उत्पन्न वसूल करणेत येईल. तसेच जिल्हाधिकारी यांचे दि. १३/७/२०११ रोजीच्या आदेशातील अट क्र. १७ नुसार सदरची जमीन विकासकांना विकसित करण्यास देताना त्रयस्थांचे हितसंबंध निर्माण होता कामा नये. त्याबाबत सदर जमीन विकसित करण्यासाठी भाडेपट्टेदार व विकासक यांच्यामध्ये होणाऱ्या कराराचा मसुदा जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे मान्यतेसाठी सादर करून त्यास जिल्हाधिकारी कार्यालयाची मान्यता घेतल्यानंतरच तो अंमलात आणणेचा आहे. तसेच सदर करारनामा निष्पादित झालेनंतर त्याची एक प्रत जिल्हाधिकारी कार्यालयास सादर करावी अशी अट आहे.

तथापि, प्रस्तुतचे प्रकरणामध्ये भाडेपट्टेदार यांनी सन २००५ साली जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे पूर्वपरवानगीशिवाय प्रश्नांकित शासकीय जमीनीचा मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांचे समवेत विकास करारनामा करून तसेच कुलमुखत्यार पत्र देऊन शासकीय भाडेपट्टट्ट्याची जमीन विनापरवाना मे.लोढा डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांना हस्तांतर केल्याचे निदर्शनास आल्यामुळे भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना शर्तभंगाबाबत नोटीस देऊन सुनावणीअंती दि. २७/९/२०१३ रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयाने पारीत केलेल्या अंतिम आदेशान्वये भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड लि. यांना विकास करारनामा केल्याच्या दिनांकाच्या म्हणजेच सन २००५ च्या शीघ्रसिद्ध गणकानुसार येणाऱ्या रकमेच्या ७५ टक्के रक्कम व त्यावरील व्याज असे मिळून एकूण अनर्जित उत्पन्न रक्कम रु. ४८,९४,३०,६०० व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेस सुविधा केंद्राकरीता हस्तांतरित करणेत येणाऱ्या ६८३० चौ.मी.क्षेत्राच्या ५ टक्के अधिमुल्याची रक्कम रु. १,१४,४०,२५० असे एकूण रक्कम रु. ५०,०८,७०,८५० भरणा करणेबाबत आदेशित करणेत आले होते.

तदनंतर सदरच्या आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टेदार यांनी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले होते. सदर अपिल अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दि. २०/८/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये अंशत: मंजूर करून भाडेपट्टेदार यांनी जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे रितसर अर्ज करून विकासाची परवानगी २००६ व २००७ साली शासनाकडून मिळविलेली असल्याने त्यांचेकडून ५० टक्के प्रमाणे अनर्जित उत्पन्न आकारणी करणे योग्य असल्याचे नमूद करून त्यानुसार भाडेपट्टेदार यांनी विकसन करारनामा निष्पादित केल्याच्या वर्षीच्या (सन २००५) शिघ्रसिद्ध गणकानुसार आणि दि. २१/११/१९५७ व दि. २९/४/२००८ च्या शासन निर्णयानुसार ५ टक्के अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम निश्चित करून ती व्याजासह वसूल करणेचे आदेशीत केले होते.

त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाने दि. ७/११/२०१४ च्या आदेशान्वये अनर्जित उत्पन्न रक्कम रु. १७,३३,५९,२६६ भरणा करणेबाबतचे आदेश पारित करण्यात आले असून सदरची रक्कम वसूल केलेली आहे.

भाडेपट्टेदाराकडून अनर्जित रक्कम आकारुन शर्तभंग नियमित करण्यात येते. तर सन २००६-०७ मध्ये शासनाने हे स्वत:हून (Suo-moto) करण्याची आवश्यकता नव्हती. परंतु पुढील काळामध्ये ५० किंवा ७५ टक्क्यांची अडचण येवू नये म्हणून हे केले आहे काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता भाडेपट्टेदारास सन २००५-०६ मध्ये कार्योत्तर मान्यता मिळाली असल्याने ५० टक्क्यानुसार अनर्जित रक्कम वसूल करण्याचे आदेश पारित करण्यात आले आहेत असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. शर्तभंग सन २००५ मध्ये झालेला असून कार्योत्तर मान्यता सन २००८ मध्ये देण्यात आली म्हणून ५० टक्के अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात यावी असे विभाग कसे काय म्हणून शकते ? यावर शासनाने उक्त प्रकरणी मान्यता दिलेली असल्याने त्या व्यवहारास अनधिकृत न मानता ५० टक्के अनर्जित रक्कम भरणा करण्याचे आदेशित करण्यात आले व ते वसूलही करण्यात आले. शासनाला अशाप्रकारे स्वत:हून कारवाई करून आदेश देण्याचे अधिकार कलम ४० नुसार प्राप्त आहेत व त्याचा वापर शासनाने केलेला आहे असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

यात पुढे असाही मुद्दा उपस्थित होतो की, अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी कशी केली ? ७५ टक्क्यानुसार अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. ५०.०० कोटीच्या जवळपास होते तर ५० टक्केनुसार ती केवळ रु. १८.०० कोटी कशी काय होवू शकते ? यावर त्या-त्या वेळेच्या रेडिरेकनरच्या दरानुसार ही आकारणी करण्यात आल्याचे व यासंदर्भात अपर आयुक्त, कोकण भवन यांनी अपिलावरील आदेश पारित करताना सन २००८ चा शासन निर्णयाचा परामर्श घेतला असून अपिलावरील आदेशामध्ये उक्त शासन निर्णयानुसार गणना करण्याचे नमूद करण्यात आलेले असल्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यानुसार गणना केलेली असल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले. अनर्जित उत्पन्न रु. ५०.०० कोटीच्या वसूलीचे आदेश काढण्यात आले त्यावेळी हा शासन निर्णय अस्तित्वात होता काय अशी समितीने विचारणा केली असता त्यावेळी उक्त शासन निर्णय अस्तित्वात असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. असे असताना रु. ५० कोटी वसूलीचा आदेश कोणत्या शासन निर्णयाच्याआधारे काढण्यात आला व शासन निर्णयानुसार ही गणना का करण्यात आली नाही अशी समितीने विचारणा केली असता जिल्हाधिकारी यांनी वसूली आदेश पारित करताना उक्त शासन निर्णय विचारात घेतला नव्हता ही वस्तुस्थिती असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. जिल्हाधिकारी यांच्या दि. २७/९/२००९ रोजी पारित केलेल्या आदेशान्वये बाधीत होवून भाडेपट्टेदाराने अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले ज्यावर दि. २०/८/२०१४ रोजी आदेश पारित करून अनर्जित उत्पन्न वसूलीच्या रकमेची गणना ७५ टक्क्याप्रमाणे न करता ती ५० टक्क्याप्रमाणे करण्यात यावी. तसेच उक्त प्रकरणी शासनाने सन २००७ मध्ये जिल्हाधिकारी यांचा आदेश मान्य केला आहे. सन २००८ च्या शासन निर्णयाचा उल्लेख ज्ञापनामध्ये करण्यात आलेला आहे त्याचा परामर्श घेऊन मुल्यांकन करण्यात यावे असा निर्णय देण्यात आलेला आहे.

शासनाने ३० वर्षांकरिता ही जमीन भाडेपट्टट्ट्याने देऊन त्याचा विकास करण्याची परवानगी दिलेली होती. अशावेळेस विकासकामार्फत हा विकास करण्याची परवानगी देता येते काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता सन २००७ मध्ये तशी व्यवस्था अस्तित्वात असल्याचे तसेच भाडेपट्टेधारकाने ही जबाबदारी स्वत: किंवा शासनाची परवानगी घेऊन अन्य विकासकामार्फत विकास करु शकतात असे समितीसमोर सांगण्यात आले. या प्रकरणी तर त्या अटीचा देखील भंग झालेला आहे कारण ५ वर्षांपूर्वी भाडेपट्टेधारकाने शासनाच्या परवानगीच्या अगोदरच करारनामा केला होता व अशावेळेस शर्तभंग का समजण्यात आला नाही ? यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, सन २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी लिज पट्टा दिल्यानंतर विकासकामार्फत विकास करण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले होते व जिल्हाधिकाऱ्यांच्या या कारवाईस मा. मंत्री, महसूल यांनी अनुमोदन दिलेले असल्यामुळे जागा रिझ्युम करण्याचा प्रश्न निर्माण होत नाही.

सन २००५ पासून वार्षिक भाडे वसूल केले आहे काय आणि असल्यास ते किती केले व किती वर्षांपर्यंत केले ? तसेच जागेचे लोकेशन व त्याचा वापर यावर भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम ठरविण्यात येते. त्यामुळे सन २००७ मध्ये करारनामा झाला त्यावेळी ज्या कारणास्तव जागा देण्यात आली होती. त्यापेक्षा वेगळ्या कामासाठी त्याचा वापर करण्यात आला. तर विकासानंतर भाडेपट्टा किती पटीने वाढविला, विकासा अगोदर भाडेपट्टा किती होता, तो कोणत्या दराने आकारण्यात आला होता, विकासानंतर भाडेपट्टट्ट्याचा दर काय होता, तो कोणत्या वर्षांच्या आधारे आकारण्यात आला होता, तसेच कोणते प्रयोजन ग्राह्य धरुन तो आकारण्यात आला होता ? याबाबतची माहिती समितीने विचारली असता ती माहिती समितीला देण्यात येईल असे आश्वासित केले. तसेच मुंबईमध्ये दि. १२/१२/२०१२ चे जे भाडेपट्टा नुतनीकरणाचे धोरण अवलंबिण्यात आले त्यानुसार औद्योगिक, व्यावसायिक व निवासी प्रयोजनासाठी वेगवेगळे दर निश्चित केलेले असून त्यात निवासी प्रयोजनासाठीचे दर कमी आहेत. या प्रकरणामध्ये सन २००६ मध्ये भाडेपट्टट्ट्याची सुरुवात झाली असून आणि ३० वर्षांकरिता ती लागू असल्यामुळे ३० वर्षांकरिता हा दर एकच राहणार की कालांतराने त्यात काही वाढ होणार ? अशी विचारणा समितीने केली असता जेव्हा या जमिनीचा भाडेपट्टा संपेल तेव्हापासून हे सुधारीत दर लागू होतील असे समितीला सांगण्यात आले. सन १९८५ पासून रेडिरेकनर नुसार वार्षिक भाडेपट्टा वसूल करण्यात येत असताना शासनाने नव्याने परवानगी सन २००६ मध्ये दिली त्यामुळे वार्षिक भाडेपट्टा वसूल करण्यासाठी सन २००५ च्या रेडिरेकनरचे निकष लावण्यात आले. विभागाने सन २००६ च्या दराने आकारणी केली आहे की सन १९८५ च्या दराने आकारणी केली आहे अशी समितीने विचारणा केली असता ही देखील माहिती समितीला देण्याबाबत विभागीय सचिवांनी आश्वासित केले. यात समितीचे एवढेच म्हणणे आहे की शासनाच्या महसुलाचे कोणतेही नुकसान होता कामा नये. ज्या ज्या वर्षी जो दर आकारणे आवश्यक आहे तो दर आकारण्यात आला आहे किंवा कसे याचीच मुलत: छाननी होणे आवश्यक आहे. समितीला या प्रकरणी असे दिसून आले की, विभाग सोईस्करित्या

वेगवेगळ्या शासन निर्णयाचा अवलंब करीत असून त्याचा प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष लाभ हा भाडेपट्टेधारकांना मिळत असून शासनाच्या महसूलाचे नुकसान होत आहे. या संदर्भातील विस्तृत आश्वासित माहिती समितीला देण्यात यावी असे निदेश समितीने दिले असता याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचेकडून माहिती प्राप्त झाली असून ती पुढीलप्रमाणे आहे.

मौजे कांजूर,ता.कुर्ला, स.न. २७५, न.भू.क्र. ६५७ अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन क्र. एलएनडी २६६९/७४१२०ओ-I, दि. ११/५/१९७० अन्वये दि. ५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने मे.जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आली होती. परंतु, तदनंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे.जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच भाडेपट्टट्ट्याने दिली आहे. त्या अनुषंगाने मुळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाडयाने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे.जॉली ब्रदर्स यांना शासन आदेश दिनांक १७/२/१९८४ अन्वये भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करणेत आली. तसेच शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील आदेश क्र. एलएनडी-२६८७/१४७५८(२), दिनांक १३/५/१९८५ अन्वये इतर चार सहभागीनी कंपन्यांसोबत त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र भाडेपट्टा करारनामा करून जमीन त्यांना भाडेपट्टट्ट्याने देण्याबाबत आदेशीत करण्यात आले होते.

त्यानुषंगाने मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.न.२७५, न.भू.क्र. ६५७ अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमीन मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. (पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करणेबाबत या कार्यालयाकडून दिनांक २९/१२/१९८९ रोजी जमीन मंजुरीचे आदेश पारीत करणेत आले होते.

तदनंतर या कार्यालयाकडील आदेश दिनांक २७/४/१९९२ अन्वये तात्पुरते मुल्यांकन रु. १००० नुसार दिनांक १/८/१९८९ पासून वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु. ३१,९९,१४६ इतकी ठरविण्यात येऊन त्याबाबत भाडेपट्टेदार कंपनीस कळविण्यात आले होते. त्यावर भाडेपट्टेदार यांनी सदर आदेशातील वार्षिक भाडेपट्टट्ट्याच्या रकमेस आक्षेप घेऊन तत्कालीन मा. अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये तत्कालीन मा. अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी दिनांक २६/६/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून या कार्यालयाचे दिनांक २७/४/१९९२ चे आदेश कायम केले होते.

त्यानंतर भाडेपट्टेदार यांनी सदर आदेशांविरुद्ध तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये सुनावणी अंती तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांनी दि. १३/७/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये 'भुईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण ठरेल व त्या धोरणानुसार जे भूईभाड्याचे दर लावण्यात येतील ते दर दिनांक १/८/१९८९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टेदारास बंधनकारक राहील व सदर धोरण निश्चित होईपर्यंत भाडेपट्टेदार यांनी जुन्या दरानेच भाडेपट्टा भरणा करतील, तसेच शासनाच्या धोरणानुसार पूर्वीचे भाडेपट्टीचे दर व नवीन भाडेपट्टीचे दर यामधील फरकाची रक्कम त्यावरील प्रचलित व्याजासह अर्जदारास एकरकमी शासनास भरणा करावी लागेल' असे आदेशीत करून या कार्यालयाकडील दि. २७/४/१९९२ व अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे दिनांक ३०/६/१९९२ रोजीचे आदेश रद्दबातल केले. त्यानुषंगाने तत्कालीन मा. मंत्री (महसूल) यांचे आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे भाडेपट्टेदार यांनी जून्या भाडेपट्टा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु. ३३५९० प्रमाणे सन २०१६ पर्यंत भरणा केलेली आहे.

मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडील दि. १३/७/१९९२ रोजीच्या आदेशात नमूद केल्यानुसार 'भाडेपट्टादार यांना भूईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण निश्चित होईल त्यानुसार थकीत भाडेपट्टा व्याजासह भरणा करणे बंधनकारक राहील' अशा आशयाचे हमीपत्र भाडेपट्टेदार यांचेकडून दिनांक १३/०१/२००६ रोजी या कार्यालयामार्फत घेण्यात आले आहे. भूईभाड्याच्या नुतनीकरणाबाबतचे नवीन धोरण शासनाने शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये निश्चित केलेले आहे. सदर शासन निर्णयानुसार दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून सुधारीत दरानुसार भाडेपट्टा आकारणी करणेचे आहे.

प्रकरणी या कार्यालयाकडील दिनांक २९/१२/१९८९ रोजीच्या जमीन प्रदान आदेशातील अट क्र. ३ नुसार दर १० वर्षांनी भाडेपट्टट्ट्याचे दराचे पुनर्विलोकन करणेचे आहे. पहिल्या १० वर्षांचा कालावधी दिनांक ३१/७/१९९९ रोजी तर दुसऱ्या १० वर्षांचा कालावधी दिनांक ३१/७/२००९ रोजी संपुष्टात आलेला आहे. त्यानुसार सन १९९९ ते २००९ मध्ये भाडेपट्ट्याचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर येणारी सुधारीत थकीत भाडेपट्टट्ट्याची व्याजासह रक्कम (सन १९९९ ते दि. ३१/१२/२०११ या कालावधीतील) व शासन निर्णय दि. १२/१२/२०१२ मधील तरतूदीप्रमाणे येणारी थकीत भाडेपट्टा रक्कम (दि. ०१/०१/२०१२ ते सन २०१६ या कालावधीतील) निश्चित करण्यात येऊन सदर थकीत रक्कम भरणा करणेबाबत, तसेच थकीत रकमेबाबत काही आक्षेप असल्यास त्याबाबत म्हणणे मांडण्याकरिता भाडेपट्टेदार मे.जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना नोटीस देण्यात येऊन दि. ०७/०१/२०१७ रोजी सुनावणी लावण्यात आलेली आहे. सुनावणी अंती सदर जमिनीचा भाडेपट्टा निश्चित करण्यात येऊन थकीत भाडेपट्टा रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात येईल असे कळविले. उपरोक्त प्रकरणी दि. ७/१/२०१७ रोजी सुनावणीच्या वेळी भाडेपट्टेदाराने वेळ मागितल्याने त्यांना वेळ दिल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

कांजूर येथील जॉली बोर्ड लि. ला औद्योगिक प्रयोजनासाठी देण्यात आलेल्या जमीनी संदर्भातील उपरोक्त सर्व शासनस्तरावरील घटनाक्रम पाहता व विभागाने समितीला भाडेपट्ट्याच्या रकमेबाबत दिलेल्या आश्वासित माहितीचे अवलोकन केले असता समिती या संपुर्ण प्रकरणाच्या गुणवत्तेबाबत साशंक असून या प्रकरणात शासनाचे फार मोठ्या प्रमाणात महसूलाचे नुकसान झाल्याचे समितीचे स्पष्ट मत आहे. या प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर पारित झालेले आदेश, अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचे स्तरावर पारित झालेले आदेश, तसेच मा. मंत्री महसूल यांच्या स्तरावर पारित झालेले आदेश यामध्ये निर्णयात मोठ्या प्रमाणात विसंगती तसेच दर आकारणीमध्ये देखील तफावत दिसून येते. शासनस्तरावरील ही कार्यवाही अर्धन्यायीक स्वरुपाची आहे. परंतु या प्रकरणात काही बाबी समितीला समर्थनीय वाटत नाहीत. सदरहू प्रकरण प्रशासकीय स्तरावरुन मा. मंत्री महोदयांकडे अग्रेषित केलेले नसतानाही मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन स्वतःहून (Suo-moto) विचारार्थ घेण्याची आवश्यकता काय ? तसेच या प्रकरणात वेळोवेळी दर आकारणीमध्ये येणारी तफावत, परिणामी मोठ्या प्रमाणात शासनाचे महसूलाचे नुकसान झालेले आहे. सदरहु प्रकरणी झालेल्या शर्तभंगापोटी अनर्जित रक्कम आकारुन या व्यवहारास शासनाने नियमित केलेले आहे. परंतु अनर्जित रकमेची आकारणी, त्यासाठी विचारात घेण्यात आलेले शासन निर्णय, लावलेला भाडेपट्टट्याचा दर, रेडिरेकनरचे दर तसेच दिलेला भुतलक्षी प्रभाव या सर्व बाबींमुळे दर आकारणीमधील स्पष्टता समितीसमोर होण्यासाठी मागण्यात आलेली व समितीला प्राप्त झालेल्या आश्वासित माहितीचे अवलोकन केले असता त्यामध्ये देखील सुधारित दराने अद्याप निश्चिती झाल्याचे समितीला दिसून येत नाही. अतः या संपुर्ण प्रकरणाची गुणवत्तेवर सखोल चौकशी करून आकारण्यात आलेल्या दराबाबत पुनर्तपासणी करण्यात यावी. सदरहु पुनर्तपासणी ज्या दिवसापासून त्यांना जमीन देण्यात आली त्या दिवसापासून तसेच यासाठी नियमानुसार ज्या वर्षीचा दर ग्राह्य धरणे आवश्यक आहे त्या वर्षीचा दर ग्राह्य धरुन करण्यात यावी व त्याअनुषंगाने निश्चित वसूलपात्र रक्कम वसूल करणेबाबत प्रकरण मा. मंत्री महोदयांकडे विभागामार्फत फेरसादर करण्यात यावे व मा. मंत्री महोदयांनी या प्रकरणी योग्य कालमर्यादेत निर्णय घ्यावा अशी समितीची भावना असून ती विभागामार्फत मा. मंत्री महोदयांच्या निदर्शनास आणून द्यावी व यासंदर्भात शासनस्तरावरुन केलेल्या कार्यवाहीची माहिती तसेच आकारण्यात आलेल्या दराचा तपशील व त्याचा आधार यासंदर्भात सर्व विस्तृत माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१३ एका व्यक्तीने जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले की, वर्ष १९४९ मध्ये चेंबूर, तालुका कुर्ला, मुंबई येथील ५ एकर व २३ गुंठे जमीन त्याच्या पुर्वजांना "एकसाली भाडेपट्टट्यावर" कृषी प्रयोजनासाठी देण्यात आली होती आणि त्यांने जिल्हाधिकारी, एमएसडी, मुंबई यांना विनंती केली की, ती जमीन पुढील ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेकराराने त्याला देण्यात यावी. अभिलेख्यांतील नोंदीनुसार वर्ष १९४९ ते १९६२ दरम्यानच्या कालावधीकरीता पट्टेदाराने भाडेपट्टी प्रदान केली होती. ऑक्टोबर, २००२ आणि मार्च, २००९ मध्ये हा प्रस्ताव जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनास सादर केला होता. दरम्यानच्या कालावधीत नोव्हेंबर, २००८ मध्ये आवेदकानेही महसूल मंत्र्यांकडे आवेदनपत्र सादर केले. महसूल मंत्र्यांनी आवेदकाच्या बाजूने प्रकरणाचा निर्णय दिला (जून २००९) आणि फेब्रुवारी, १९६२ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टी व अधिमूल्य आकारुन कृषीविषयक प्रयोजनासाठी जमीन भाडेपट्टट्याने देण्याचे आणि जानेवारी, २००९ पासून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्याचे नूतनीकरण करण्याचे आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांना दिले. जुलै, २००९ मध्ये शासन आणि पट्टेदार यांच्यात भाडेकरारनामा करण्यात आला. नोंदणीकृत भाडेकरारनाम्याच्या अट क्र. (iv) नुसार जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय पट्टेदार उपरोक्त जमिनीचा विकास करु शकत नव्हता. तसेच अट क्र. (xi) नुसार उपरोक्त करारनाम्याच्या अटींपैकी एका जरी अटीचे उल्लंघन झाल्यास जमीन परत घेण्याची तरतूद होती. फेब्रुवारी, २०१० मध्ये १८७२२.९ चौ.मी. जमीन पट्टेदाराच्या ताब्यात देण्यात आली.

परंतु जमिनीचा ताबा मिळाल्यानंतर लगेच पट्टेदाराने जून, २०१० मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय मे.सुप्रिम कन्स्ट्रक्शन ॲण्ड डेव्हलपर्स यांच्याशी विकास करारनामा केला. यावरुन असे स्पष्टपणे दिसून आले की, पट्टेदाराचा या जमिनीचा शेतीसाठी वापर करण्याचा कोणताही हेतू नसून या जमिनीद्वारे आर्थिक फायदा करून घेण्याचा हेतू होता. फेब्रुवारी, २०११मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी भाडेकराराच्या अटींचे उल्लंघन केल्याबाबत नोटीस निर्गमित केली होती. जिल्हाधिकाऱ्यांनी हे प्रकरण अंतिम निर्णयासाठी शासनाकडे पाठविले (मार्च, २०११). एक वर्ष उलटून गेल्यानंतरही कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

प्रस्तुत प्रकरणी तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांनी दि. १८/०६/२००९ रोजी पारित केलेल्या आदेशान्वये अर्जदार कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर ३ यांना त्यांचे कब्डेवहिवाटीत असलेली जमीन दि. १३/२/१९६२ पासून पुर्वलक्षी प्रभावाने मंजूर करणेत आली. तसेच सदर भाडेपट्टट्यासंबंधीच्या अटी व शर्तीनुसार दि. ३१/१२/२००८ पर्यंत जमीन भाडेपट्टट्याने देण्याबाबत व दि. १/१/२००९ पासून पुढे ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्याने नुतनीकरण करणेत यावे असेही आदेशीत करण्यात आले. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी दि. ७/७/२००९ च्या आदेशान्वये संबंधीतांकडून भाडेपट्टट्याची रक्कम, व्याज, प्रिमियम असे मिळून एकूण रक्कम रु. १,०१,०२,०७२ वसूल करणेत आले असून संबंधितांसमवेत दि. ३१/७/२००९ रोजी भाडेपट्टा करारनामा करणेत आला व दि. ३/२/२०१० रोजी कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर यांना १८७२२.९ चौ.मी. जमिनीचा ताबा देण्यात आला. तदनंतर कुमारी शारदा गोविंद धुमाळ व इतर यांना भाडेपट्टट्याने देण्यात आलेली जमीन श्री. ललित एस.टेकचंदानी यांचे ताब्यात असल्याचे

निदर्शनास आल्यामुळे जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून नोटीस दि. २१/२/२०११ अन्वये सुनावणी नोटीस देण्यात आली. सुनावणी अंती अर्जदार यांनी मुखत्यार पत्रान्वये जमीन विकासाचे अधिकार श्री. ललित एस.टेकचंदानी, संचालक मे.सुप्रिम कनस्ट्रक्शन ॲण्ड डेव्हलपर्स यांना दिले असल्याने दि. ८/९/१९८३ रोजीच्या शासन निर्णयामधील तरतूदीनुसार विहित ५० टक्के अथवा ७५ टक्के अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्याच्या अटीवर अर्जदार यांच्या विनंतीबाबत शासनस्तरावर निर्णय घेणेसाठी शासनास अहवाल सादर करणेत आला. सदर अहवालावर तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांचेकडील दि. १४/५/२०१३ रोजीच्या आदेशाच्या अनुषंगाने भाडेपट्टेदार यांचेकडून वापरातील बदलाच्या परवानगी विषयी दि. ८/९/१९८३ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार ७५ टक्के अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम रु. १५,९१,८४,९१३ वसूल करण्यात आलेली आहे. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून आदेश दि. १/२/२०१४ रोजी निर्गमित करण्यात आलेले आहेत. तसेच भाडेपट्टेदार यांनी हस्तांतरणीय वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे आजतागायत परवानगी मिळणेकामी अर्ज केलेला नसल्यामुळे त्याबाबतचे शुल्क वसूल करण्यात आले नाही. तसेच दि. १२/१२/२०१२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार जिल्हाधिकारी कार्यालयाचे दि. १/२/२०१४ रोजीच्या आदेशान्वये सदर जमिनीचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रु. १३,५६,१७७ इतका निश्चित केला असून भाडेपट्टेदार तो नियमित भरणा करीत असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

सदरहु प्रकरणी विभागाने ७५ टक्के अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल केलेली आहे. तसेच वार्षिक भाडेपट्टाही नियमित वसूल होत असल्यामुळे अगोदरच्या प्रकरणाच्या तुलनेत अंशतः हे प्रकरण समाधानकारक आहे. परंतु तोच मुद्दा अनुत्तरीत राहतो की, अशाप्रकारे शर्तभंग असतानाही शासन जमिन परत का घेत नाही, अशा जमीनी शासनाने परत घेतल्यास शासनस्तरावरुन एक वेगळा संदेश समाजात जावू शकतो असे समितीचे पहिल्यापासूनचे मत आहे. तसेच या प्रकरणी महालेखाकारांनी असे नमूद केले की, भाडेपट्टाधारकाचा उद्देश पहिलेपासूनच ही जमीन कृषी प्रयोजनासाठी वापरण्याचा नव्हता. तरीही केवळ दंडात्मक कार्यवाही करून शासन यात समाधानी होते ही बाब शासनस्तरावरुन योग्य संदेश देणारी नाही.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी शर्तभंगासाठी अनर्जित रक्कम आकारुन ती वसूल देखील करण्यात आलेली आहे. तसेच वार्षिक भाडेपट्टादेखील नियमितरित्या भरण्यात येत असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. अतः अगोदरच्या प्रकरणाच्या तुलनेत अंशतः हे प्रकरण समाधानकारक आहे. परंतु तोच मुद्दा अनुत्तरीत राहतो की, अशाप्रकारे शर्तभंग असतानाही शासन जमिन परत का घेत नाही, अशा जमीनी शासनाने परत घेतल्यास शासनस्तरावरुन एक वेगळा संदेश समाजात जावू शकतो असे समितीचे पहिल्यापासूनचे मत आहे. वास्तविक शासन यास शर्तभंगाचे नाव देते. परंतु हा खुद्द शासनाविरुद्ध फसवणूकीचाच प्रकार असल्याचे समितीचे स्पष्ट मत आहे. जमीन वाटपासंदर्भात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये शासनाच्या हिताच्या अनेक तरतूदी असतानाही त्याची अंमलबजावणी न करण्याचे कोणतेही कारण समितीसमोर स्पष्ट होवू शकले नाही. तर अशा शर्तभंगापोटी केवळ अनर्जित रक्कम आकारुन ते नियमित करण्याचे प्रकार जवळजवळ सर्वच प्रकरणांमध्ये समितीला दिसून आले. अशा प्रकरणांवर प्रकरणनिहाय चर्चा करताना अनर्जित रकमेची आकारणी, भाडेपट्ट्याचा दर, अस्तित्वात असलेले शासन निर्णय, रेडिरेकनरचा दर व ज्या कालावधीपासून गणना करायची तो ग्राह्य धरण्यात आलेला कालावधी याआधारे शासनस्तरावरुन करण्यात आलेली आकारणी देखील सदोष असल्याचे समितीला दिसून आले. त्यात एकाला एक व दुसऱ्याला दुसरा न्याय शासनस्तरावरुन दिल्याचे दिसते. याउपर भाडेपट्टेधारकांवर फसवणूकीसंदर्भात थेट गुन्हे देखील दाखल करायची भूमिका अथवा धोरण शासनस्तरावर अवलंबिण्यात येत नाही. या सर्व बाबींमुळे शासनाच्या जमिनींचे व त्याअनुषंगाने प्राप्त होणाऱ्या महसूलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत आहे. यासंदर्भात शासन सुस्पष्ट असे धोरण निश्चित करीत असल्याचे समितीसमोर विभागीय सचिवांनी सांगितले. असे धोरण शासनाने निश्चित करतेवेळी कोणती धोरणात्मक कार्यपद्धती अवलंबावी, शर्तभंग असल्यास कोणत्या प्रकरणी शासनाने जमीन परत घ्यावी, कोणत्या प्रकरणांमध्ये दंड आकारावा, भाडेपट्ट्याची निश्चिती, भाडेपट्ट्याचा कालावधी, कोणत्या प्रकारच्या जमीनीसाठी व कोणत्या प्रकारच्या प्रयोजनासाठी कोणते दर आकारावेत, तसेच संबंधितांवर गुन्हे दाखल करावेत अशा सर्व बाबींचा पुर्ण विचार करून हे धोरण ठरविण्यात यावे. दिलेल्या प्रयोजनात बदल करून शर्तभंग असल्यास शासनाने ती जागा त्याच भाडेपट्टेधारकाला जुन्या अटीवरच पुनर्प्रदान न करता शर्तभंगा प्रकरणी जमीनीचा ताबा शासनाने घेऊन नविन सुधारीत अटी शर्तींसह व वाढीव दरानुसार ती जमीन द्यावी अथवा त्याचा लिलाव करावा. या सर्व बाबींचा देखील उपरोक्त धोरण ठरविताना विचार करावा. तसेच या बाबी कायद्याच्या कसोटीवर देखील टिकण्यासाठी आवश्यक ती स्पष्ट तरतूद कायद्यात करण्यात यावी. तसेच कोणत्याही परिस्थितीत शासनाच्या जमीनींचे व महसूलाचे नुकसान होणार नाही याची काळजी शासनस्तरावरुन घेण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१४ शासनाने (मे, १९७०) मध्ये मे.जॉली ब्रदर्स प्रा.लि. यांना ८० एकर जमीन जी वर्ष १९५७ पासून त्यांच्या ताब्यात होती. ती जमीन औद्योगिक कामांसाठी भाडेपट्ट्याने वर्ष १९७० पासून ९९ वर्षांच्या कालावधीकरिता देण्यासाठी ठराव संमत केला. ८० एकरपैकी १४ एकर जमीन पट्टेदाराने त्यांच्या चार सिस्टर कंपन्यांना उप भाडेकरारावर दिलेली असल्यामुळे फेब्रुवारी, १९८४ मध्ये शासनाने नवीन ठराव संमत करून ९९ वर्षांकरिता ६६ एकर जमीन मे.जॉली ब्रदर्स प्रा.लि.च्या बाजूने नियमित केली. तसेच उर्वरित १४ एकरची जमीन ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी

भाडेपट्ट्यावर देण्यासाठी चार उप पट्टेदारांशी स्वतंत्र भाडेकरारनामा करण्याचा निर्णय घेण्यात आला. परंतु MLR संहितेत तरतूद नसतानाही शासनाने (जून, २०१०) मे.जॉली ब्रदर्स प्रा.लि.यांच्या विनंतीनुसार ६६ एकर जमिनीच्या संदर्भात औद्योगिक ऐवजी दुसऱ्या कारणांसाठी पाच टक्के अधिमूल्य म्हणजेच रु. ३२.७४ कोटी आकारुन दिली होती. त्याच आदेशात जमिनीच्या विकासासाठी कर्ज काढणे तसेच बांधुन पूर्ण झालेल्या निवासी/ वाणिज्यिक मालमत्तेच्या हस्तांतरणासाठी/विक्रीसाठी परवानगी दिलेली होती. तसेच समान परिस्थिती असलेल्या मे.विद्याविहार कन्टेनर्स (मे.नाथानी स्टिल) यांच्या प्रकरणांत वर्ष २००५ मध्ये शासनाने पट्टेदाराला ५० टक्के तात्पुरते अनर्जित उत्पन्न प्रदान करण्याचे आदेश दिले होते. शासनाने अशाचप्रकारे वसूली केली असती तर शासनाला रु. १९९.१४ कोटी महसूल मिळू शकला असता असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

मौजे कांजूर, ता.कुर्ला स.नं.२७५ न.भू.क्र. ६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन दि. ५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने मे.जॉली ब्रदर्स यांना औद्योगिक प्रयोजनासाठी मंजूर करणेत आली होती. परंतु तदनंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे. जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना (१. जॉली अनिल इंडिया, २. जॉली बोर्ड, ३. बॉम्बे बर्मा ट्रेडींग कॉर्पोरेशन, ४. पार्टिकल बोर्ड इंडिया लि.) सन १९७० पूर्वीच पोटभाड्याने दिली आहे. त्याअनुषंगाने मुळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाड्याने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे.जॉली ब्रदर्स यांना दि. १७/२/१९८४ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये भाडेपट्ट्याने मंजूर करणेत आली होती.

तदनंतर भाडेपट्टेदार कंपनीने सदर जागेच्या वापरात बदल करून जागेचा विकास करणेस परवानगी मिळणेची विनंती केली होती. सदर विनंतीच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे दि. २८/७/२००४ रोजीच्या पत्रान्वये शासनास अहवाल सादर करण्यात आला होता. त्यावर शासनाने दि. २८/६/२०१० रोजीच्या ज्ञापनान्वये भाडेपट्टेदार यांची विनंती मान्य करून प्रयोजनातील बदलाबाबत, जागेचा विकासकामार्फत विकास करणेस, हस्तांतरणीय विकास हक्क वापरणेस व जागेचा विकास करणेसाठी वित्तीय संस्थेकडून निधी उभारणेसाठी जमीन तारण ठेवण्याबाबत परवानग्या मंजूर केल्या होत्या.

दि. २८/६/२०१० रोजीच्या शासन ज्ञापनान्वये भाडेपट्टट्ट्याच्या जागेच्या प्रयोजनाच्या वापरातील बदलाकरीता ५ टक्के अधिमुल्य आकारणी करून परवानगी दिली होती. प्रस्तुत प्रकरणी मे.जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आलेल्या जागेवर प्रत्यक्षात मे.अजमेरा डेव्हलपर्स यांचे साईट कार्यालय आढळून आल्यामुळे सदरच्या जमीनीमध्ये त्रयस्थ व्यक्तीचे हितसंबंध निर्माण झाल्याचे निष्पन्न झाल्याने सदर शर्तभंगाबाबत सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दि. ३०/११/२०१२ रोजीच्या आदेशान्वये जमीन शासन जमा करणेत आली होती. तदनंतर जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या सदर आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टेदाराने मा. अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेकडे अपिल दाखल केले. त्यामध्ये दि. २६/४/२०१३ रोजी पारीत झालेल्या अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या आदेशान्वये अपिलार्थी यांचे म्हणणे मान्य करून अपिलार्थी यांनी नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडे त्यांनी निश्चित केलेले मोजणी शुल्क जमा करून दाव्यातील जमिनीचे सीमांकन व मोजणी दोन महिन्याचे आत पूर्ण करून घ्यावी. तसेच जमिनीच्या विकासासाठी आवश्यक असलेले दाखले इ. कार्यवाही जमिनीची मोजणी झाल्यापासून ६ महिन्याच्या आत पूर्ण करावी असे निर्देशित करून जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे दि. ३०/११/२०१२ रोजीचे आदेश रद्द केले आहेत.

तदनंतर मा. अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांनी त्यांच्या दि. २६/४/२०१३ च्या आदेशान्वये दि. १०/५/२०१३ रोजी दुरुस्ती आदेश पारित करून त्यामध्ये जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचा दि. ३०/११/२०१२ रोजीचा आदेश रद्द केला व ४ एकर १० गुंठे जमिनीबाबत मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्र. १०७५/२००७ मध्ये दि. २७/७/२००७ रोजी झालेल्या आदेशाचे पालन करून सदर प्रकरणांत नियमानुसार फेरचौकशी करून आदेश पारित करण्यासाठी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे परत पाठविले.

सदर प्रकरणी अपर आयुक्त, कोकण विभाग यांचेवरील दि. २६/४/२०१३ व दि. १०/५/२०१३ चे आदेशाविरुद्ध जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी मा. मंत्री, महसूल यांचे न्यायालयात पुन:रिक्षण अर्ज दाखल केला होता. सदर पुन:रिक्षण अर्जावर मा. मंत्री, महसूल यांनी दि. २८/८/२०१४ रोजी आदेश पारित करून पुन:रिक्षण अर्ज अंशत: मान्य करून प्रकरण पुन्हा नव्याने चौकशी करणेकामी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचेकडे परत पाठविले आहे.

त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे कार्यालयात सुनावणी लावण्यात येऊन त्यामध्ये दि. २५/०४/२०१६ रोजी पारित केलेल्या अंतिम आदेशान्वये मे.जॉली ब्रदर्स प्रा.लि.यांना प्रदान केलेल्या ६६ एकर भाडेपट्टा जागेपैकी मा. उच्च न्यायालयातील दावा क्र. १०७५/२००७ मधील वादातील ४.१० एकर जमीन सोडून उर्वरित जमीन शासनजमा करण्याचे आदेश पारित करण्यात आले आहेत.

सदरहु जागेमध्ये शासनाने ५ टक्के प्रिमियम आकारुन वापरातील बदलाला मान्यता दिलेली आहे. दुसऱ्या एका प्रकरणात (मे.विद्याविहार कन्टेनर्स) यांचेकडून अशाप्रकारे वापराकरीता ५० टक्के प्रिमियम आकारण्यात आला होता. मग या प्रकरणी ५ टक्के प्रिमियम का आकारण्यात आला ? एमएलआरसी मध्ये अशाप्रकारे ५ टक्के प्रिमियम आकारण्याची कोणतीही तरतूद नाही व वापरातील बदल करताना प्रिमियम आकारण्याची

जी विवक्षीत तरतूद आहे, ती प्रथमत: शासनाने २०१५ मध्ये ३३ (ए) च्या स्वरुपात कायद्यामध्येच समाविष्ट केलेली आहे. अन्य प्रकरणांमध्ये ५० टक्के अर्नजित उत्पन्न म्हणून वसूली झालेली आहे तर शासनाने या प्रकरणी ५ टक्के का आकारावेत ? यातील ४५ टक्क्याच्या महसूलाचे नुकसान शासनाचे असून यात शासनाचे हित बघणे आवश्यक होते. या अगोदरच अशाप्रकारे प्रिमियम आकारण्यासंदर्भात कोणतीही विवक्षीत तरतूद कायद्यामध्ये नव्हती व कलम ४० अन्वये शासनाला प्राप्त अधिकारांतर्गत प्रकरणपरत्वे हे निर्णय घेतले जात होते व तो शासनाचा अधिकार आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. सन २००५ मध्ये ५० टक्क्यांनी आकारणी करून वसूली करायची व सन २०१० मध्ये ५ टक्क्यांनी आकारणी करायची व त्याचे समर्थन कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकार असल्याचे सांगणे विभागीय सचिवांना योग्य वाटते काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाला कोणताही निर्णय घेण्याचा अधिकार या कलम ४० अन्वये प्राप्त होत असेल तर त्यामध्ये निर्णय हा शासनाच्या हिताचा झाला पाहिजे. परंतु प्रकरणनिहाय या अंतर्गत वेगवेगळे निर्णय घेतल्याचे समितीला दिसून येते.

५ टक्के आकारणी करणेबाबतचा मुळ प्रस्ताव कोणाकडून सादर झाला अशी समितीने विचारणा केली असता ही नस्ती मंत्रालयाला लागलेल्या आगीमध्ये जळाली असल्यामुळे शासनस्तरावर त्या नस्तीवर प्राप्त झालेले अभिप्राय आता विभागाकडे उपलब्ध नाहीत. त्यामुळे नेमका ५ टक्क्याचा निर्णय कोणी घेतला हे समितीसमोर सांगता येणार नाही. भाडेपट्टेदार कंपनीने सदर जागेच्या वापरात बदल करून जागेचा विकास करणेस परवानगी मिळण्याची विनंती केली असता त्याअनुषंगाने नस्तीचा प्रवास पाहिला असता प्रशासन स्तरावरुन कोठेही ५ टक्के दराने आकारणी करावी असे अभिप्राय दिसून येत नाहीत. सदरहू प्रकरणात केवळ वापरात बदल नसून त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध देखील प्रस्थापित झालेले आहेत. या प्रकरणी शासनाने सन २०१० मध्ये पारित केलेल्या आदेशाची प्रतही उपलब्ध आहे. परंतु या नस्तीवर ५ टक्के आकारणीबाबतचे आदेश कोणाचे आहेत हे नस्ती नसल्यामुळे स्पष्टपणे दिसून येत नाहीत. परंतु शासनस्तरावरच्या आदेशामध्ये असा स्पष्ट उल्लेख आहे की, 'ही जमीन रहिवाशी झोनसाठी आरक्षित आहे. अशा जमीनीचा वापर निवासी प्रयोजनाऐवजी औद्योगिक, वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी केल्यास त्यासाठी वापरात बदल म्हणून जमिनीच्या प्रचलित किंमतीच्या ५ टक्के इतके अधिमुल्य आकारुन परवानगी देण्यास शासनाची मान्यता खालील अटी व शर्तींच्या अधीन राहून देण्यात येत आहे' अशाप्रकारचा हा आदेश आहे. परंतु हा आदेश कोणत्या स्तरावर घेण्यात आला हे सांगता येणार नाही.

सदरहु जमिनीबाबत शासनस्तरावर वेळोवेळी वेगवेगळे आदेश निर्गमित झालेले असतानाही ही जमीन दि. २५/४/२०१६ रोजी शासनाच्या नावावर करण्यात आलेली आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच या प्रकरणी न्यायालयात दाखल दाव्यामध्ये शासन हस्तक्षेप अर्ज (Intervention Application) दाखल करीत असून ही जागा शासनाची असल्यामुळे यात शासनाला पार्टी करावे अशी विनंती न्यायालयासमोर करणार असल्याचेही समितीसमोर सांगण्यात आले. शासनाच्या नावावर जमीन आहे म्हणजे काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता रेकॉर्डवर शासनाचे नाव चढविण्यात आले असून जमिनीचा कब्जा मात्र अद्यापही शासनाकडे आलेला नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविक कागदावर शासनाचे नाव चढविणे व कब्जा मात्र भाडेपट्टाधारकांच्या ताब्यात वर्षानुवर्षे राहणे, यामुळे जमीन नावावर करणेला कोणताही अर्थ शिल्लक राहणार नाही. शासनाने ही जमीन तात्काळ ताब्यात घेतली पाहिजे. अनर्जित रक्कमेची आकारणी ५० टक्क्याऐवजी ५ टक्क्याने केल्यामुळे र. १९९.१४ कोटी इतक्या महसूलाचे नुकसान झाल्याचे आक्षेप महालेखाकारांनी घेतलेले आहेत व त्यातही जमीनीवर शासनाचे नाव चढविण्यात आले असतानाही कब्जेदार मात्र अद्यापही भुखंडधारकच आहे. अशी सर्व प्रकरणे मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखाली समिती गठीत करून त्यांच्या मार्फतच तपासण्याची आवश्यकता असल्याचे मतही समितीने साक्षीदरम्यान व्यक्त केले.

शिफारस :

(१) सदरहु प्रकरणी शासनाने वापरातील बदलाला मान्यता देऊन ५ टक्के अनर्जित रक्कम आकारलेली आहे. अन्य प्रकरणांमध्ये ५० टक्के अनर्जित रक्कम आकारलेली असताना यामध्ये ५ टक्के आकारल्यामुळे रु. १९९.१४ कोटी इतक्या महसूलाचे नुकसान झाल्याचे महालेखाकारांच्या आक्षेपात नमूद करण्यात आले आहे. याबाबत समितीने विस्तृत छाननी केली असता सन २०१५ अगोदर अशाप्रकारची आकारणी कोणत्या दराने करावी याबाबतची स्पष्ट तरतूद अस्तित्वात नसल्यामुळे काही प्रकरणांमध्ये ३ टक्के, ५ टक्के, १० टक्के ते ५० टक्के अशा प्रमाणात ही आकारणी केल्याचे दिसून येते व असे करण्याचा अधिकार शासनाला महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ नुसार प्राप्त असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. जरी २०१५ अगोदर ही आकारणी कोणत्या दराने करावी याची विवक्षीत तरतूद नव्हती, तरीही असे निर्णय घेताना शासनाचे आर्थिक हित समोर ठेवणे आवश्यक आहे. समितीसमोर शासनाला कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकारांवर विस्तृत चर्चा झालेली असून या अधिकारांच्या अंमलबजावणीबाबत महालेखाकारांनी समितीसमोर लेखी स्वरुपात आक्षेप घेतलेले असून त्यात अशाप्रकारे शासनाला योग्य वाटणाऱ्या अटी व शर्तींवर कोणत्याही जमिनीची विल्हेवाट लावण्याविषयी राज्य शासनाला परिपूर्ण किंवा अनियंत्रित अधिकार नाहीत. या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने करणे अपेक्षित आहे. म्हणूनच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ४० अंतर्गत परिपूर्ण किंवा अनियंत्रित अधिकार असल्याचा शासनाचा दावा चुकीचा असून, तसेच कलम ४० अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने व शासनाचे हित लक्षात घेऊनच करणे आवश्यक असल्याचे महालेखाकारांनी समितीसमोर स्पष्ट केले. शासनाला कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकार हे अबाधितच आहेत, त्याबाबत समितीचे कोणतेही

दुमत नाही. परंतु या लेखापरीक्षणाच्या अहवालाच्या अनुषंगाने चर्चीला गेलेल्या अनेक प्रकरणांमध्ये या कलमाचा आधार घेऊन प्रकरणपरत्वे वेगवेगळे, विसंगत, भाडेपट्टादारांच्या हिताचे व शासनाच्या महसूलाचे नुकसान करणारे निर्णय घेतल्याचे दिसून येते. दोन प्रकरणातील निर्णयांमध्ये तफावत असून एकाला एक व दुसऱ्याला दुसरा न्याय व त्यातही मोठ्या प्रमाणात शासनाच्या महसूलाचे नुकसान या सर्व बाबी निदर्शनास आल्या. जर कलम ४० अन्वये शासनाला इतके अबाधित अधिकार प्राप्त आहेत व प्रत्येक विषयांची चर्चा कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकारांवर येऊन थांबत असेल तर महालेखाकारांनी अशा परिच्छेदांतर्गत असे गंभीर आक्षेप नोंदविण्याला व त्याची छाननी व चिकित्सा समितीने करण्याला कोणताही अर्थ शिल्लक राहणार नाही. अशा प्रकरणांमध्ये असे अधिकार वापरताना शासनाचे हित हा उद्देश ठेवणे आवश्यक आहे अशी समितीची भावना आहे. अतः या अगोदरच्या प्रकरणामध्ये ५० टक्क्याने अनर्जित रक्कम आकारणी केल्याचे पुर्वोदाहरण असतानाही सदरहु प्रकरणी ५ टक्के दराने केलेली आकारणी समितीला समर्थनीय वाटत नाही व त्यामुळे शासनाचे मोठ्या महसूलाचे नुकसान झाले असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. महालेखाकारांनी कांजूर येथील भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनीच्या अनुषंगाने मे.जॉली ब्रदर्स संदर्भात जवळजवळ ३ परिच्छेदांमध्ये (परिच्छेद क्र. ४.२.३ / ४.२.१२ / ४.२.१४) आक्षेप नोंदविण्यात आलेले असून प्रत्येक ठिकाणी अटी व शर्तींचे उल्लंघन, वापरातील बदल, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण करणे, जागेचे प्रयोजन बदलणे इ. अनेक शर्तभंग दिसून आलेले असतानाही वेळोवेळी अनेक आदेशान्वये शासनस्तरावरुन भाडेपट्टेधारकाच्या हिताचेच निर्णय घेण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले. ही बाब समितीला नक्कीच समर्थनीय वाटत नाही. शासनाने कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकार विशिष्ट व अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत वापरणे अपेक्षित आहे. शासनाने या प्रकरणी भाडेपट्टेदाराकडून झालेला शर्तभंग व त्यासाठी आकारण्यात आलेल्या अनर्जित रक्कमेची नियमानुसार पुनर्तपासणी व पुनर्आकारणी करावी व त्याअनुषंगाने वसूलीचा योग्य निर्णय घेऊन त्याची अंमलबजावणी करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) समितीसमोर या प्रकरणी जागा शासनाच्या नावावर करण्यात आली असल्याचे सांगण्यात आले. विस्तृत चर्चा केली असता समितीच्या निदर्शनास आले की केवळ रेकॉर्डवरती शासनाचे नाव चढविण्यात आले असून जागेचा वस्तुतः ताबा हा भाडेपट्टेधारकाकडेच असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. ही बाब तर गंभीरच आहे. यासह अनेक प्रकरणांमध्ये समितीसमोर अशाप्रकारे नाव चढविण्यात आल्याचे विभागामार्फत निदर्शनास आणण्यात आले. परंतु जागेचा ताबा जोपर्यंत शासनाला प्राप्त होत नाही तोपर्यंत अशा निर्णयाला कोणताही अर्थ शिल्लक राहत नाही असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. अतः शासनाने अशा जमिनींचा ताबा तात्काळ घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१५ एप्रिल, १९७४ मध्ये शासनाने कुर्ला-किरोल, मुंबई येथील १०२०६ चौ.मी. जमीन मे.सहानी किर्कवुड प्रा.लि. यांना ९० वर्षांसाठी औद्योगिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टट्ट्याने दिली होती आणि सप्टेंबर, १९७४ मध्ये रु. १५,९३४ इतकी वार्षिक भाडेपट्टी ठरविण्यात आली होती. परंतु ज्या उद्देशासाठी जमीन देण्यात आलेली होती त्याचा वापर करण्यात आलेला नव्हता. भुखंडापर्यंत जाण्याच्या पोचमार्गावर अतिक्रमण झाल्यामुळे जमीनीचा वापर केला गेला नाही असे सांगण्यात आले. एवढेच नव्हेतर शासनाने आकारलेल्या रु. २.९९ कोटी अनर्जित उत्पन्नाबाबत मा. मंत्री, महसूल यांनी स्वाधिकारांतर्गत आदेश देऊन पट्टेदाराच्या ताब्यात असलेल्या पूर्ण जमीनीचा तुकडा ही देण्यात आला. परंतु त्याअनुषंगाने अनर्जित उत्पन्नात सुधारणा केली नाही. अतिक्रमणे असलेली जोड जमीन औद्योगिक वापराऐवजी निवासी व वाणिज्यिक कारणांसाठी पट्टेदाराला उपयुक्त असल्याचे का जाणवले हे स्पष्ट होत नाही. याबाबत कोणताही आक्षेप न घेता आणि जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याऐवजी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यास मंजुरी देणे या विभागाच्या भूमिकेमागील कारणे स्पष्ट झाली नाहीत असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहू प्रकरणात एप्रिल, १९७४ मध्ये भाडेपट्टेधारकाला दिलेल्या जमीनीबाबत मार्च, १९९९ मध्ये संस्थेने शासनाच्या इंडस्ट्रीयल लोकेशन पॉलीसीनुसार आता उक्त जागेवर औद्योगिक वापर अनुज्ञेय नसल्यामुळे रहिवासी व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ वापर बदलासाठी परवानगी मागितली. त्यानंतर त्यांनी अशी तक्रार केली की त्यांच्याकडे प्रत्यक्षात असलेली जमीन ही प्रॉपर्टी कार्डमध्ये नोंदविलेल्या जमिनीपेक्षा कमी आहे. प्रॉपर्टी कार्डनुसार त्यांच्याकडे १०२०६ चौ.मी. जमीन असायला पाहिजे होती. परंतु त्यांचेकडे केवळ ८४४३.७९ चौ.मी. एवढीच जमीन आहे. जिल्हाधिकारी यांनी दि. २७/४/२००६ रोजी आदेश पारित करून वापरात बदल करण्याची परवानगी दिली. सन २००६ च्या रेडिरेकनरनुसार ५० टक्के अनर्जित रक्कम रु. २,९९,३२,९१७ भरण्यास सांगितली. ही रक्कम त्यांच्याकडे प्रत्यक्षात ताब्यात असलेल्या ८४४३.७९ चौ.मी. इतक्या जागेवरील होती. ती त्यांनी दि. २५/१/२००७ रोजी जमा केली. त्यानंतर तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांनी स्वतःहून (suo-moto) जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश कायम केला. अशाप्रकारे मा. मंत्री महोदयांनी स्वतःहून आदेश पुनर्पडताळणी (R-confirm) करण्याची गरज का भासली ? तसेच त्या संस्थेला जागा वाढवून देण्यासाठी हे केले आहे काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २५७ मध्ये असे स्पष्टपणे नमूद आहे की, शासनाला खालच्या कोणत्याही अधिकाऱ्यासमोर जे प्रोसिडींग सुरु असेल किंवा ज्यामध्ये आदेश पारित झाले असतील त्याची वैधता (Legality) आणि त्याचे औचित्य (Propriety) तपासून घेण्यासाठी त्या प्रकरणाची कागदपत्रे मागवून घेण्याचा अधिकार असल्याची माहिती विभागीय सचिवांनी दिली. त्याआधारे त्यांनी निर्णय घेतलेला आहे. यावर मा. मंत्री महोदयांचे अधिकार समितीला मान्य आहेत परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांकडे

प्रकरण सुरू असतानाही स्वत:हून अशी कागदपत्रे मागवून निर्णय घेऊन भाडेपट्टेदारास उर्वरित जमीन देणे, तसेच त्या संस्थेला बाकीची जागा मोजून देणे, डिमार्केशन करून देणे, रस्ता मोकळा करून देणे या सर्व बाबींचा देखील आदेशात समावेश असणे, या सर्व बाबींची आवश्यकता होती काय ? असा प्रश्न समितीला पडला. एवढेच नव्हेतर १७०० चौ.मी. वाढीव जागेचे अतिरिक्त पैसे त्यांनी भरले आहेत काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता वाढीव क्षेत्राची अनर्जित रक्कम वसूल झाली नाही. तसेच त्या वापराच्या बदलापोटी अतिरिक्त भूईभाड्याची रक्कम वसूल करायची होती. त्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी स्तरावरुन कार्यवाही सुरु असून अंतिम नोटीस दिलेली आहे. या नोटीसच्या विरोधात भाडेपट्टेधारकांनी मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे अपिल दाखल केले असून पहिली सुनावणी होईपर्यंत प्रकरणाला स्थगिती दिलेली आहे. या प्रकरणी पहिली सुनावणी तसेच या समितीसमोरील साक्ष झाल्यानंतर जबरदस्तीचे वसूली आदेश पारित करण्यात आले व रु. १.०४ कोटी भाडेपट्टेधारकाकडून भरण्यात आलेले आहेत. मा. मंत्री महोदयांकडे सुनावणी होवून हे प्रकरण निर्णयासाठी बंद करण्यात आलेले आहे. विभागाची मागणी एकूण रु. ७.०५ कोटीची असतानाही केवळ रु. १.०४ कोटी भरले व अगोदर भरलेले रु. २.२० कोटी वगळता रु. ४.८४ कोटी येणे प्रलंबित आहे. गत महिन्यात भाडेपट्टेधारकाने रु. १.०० कोटी जमा केलेले आहेत आणि अंतिम आदेशासाठी नस्ती बंद करण्यात आलेली आहे. भाडेपट्टेधारकाने मा. मंत्री महोदयांकडे नेमकी काय मागणी केली, अशी विचारणा समितीने केली असता अनर्जित रक्कम माफ करण्याची मागणी केली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. अशाप्रकारे अनर्जित रक्कम माफ करण्याची कायद्यात तरतूद आहे काय, अशी समितीने विचारणा केली असता भाडेपट्टेधारकाचा आक्षेप हा अनर्जित रक्कम आकारण्याच्या पद्धतीबाबत आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

सदरहू प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेले आदेश मा. मंत्री, महसूल यांनी कागदपत्रे मागवून जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश कायम केला. परंतु त्यासोबत भाडेपट्टेधारकाला करारात नमूद जागा व वस्तुत: ताब्यात असलेल्या जागेच्या फरकाची जमीन प्रदान केली. परंतु अनर्जित रकमेची आकारणी मात्र फरकाच्या जमीनीवर न होणे, परिणामी जिल्हाधिकाऱ्यांनी अनर्जित रक्कम वसूलीचे सुधारित आदेश काढणे, ही अनर्जित रक्कम माफ होण्याकरिता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशाविरुद्ध भाडेपट्टेधारकाने मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे पुन्हा अपिल दाखल करणे व त्यावर स्थगिती मिळविणे हा संपूर्ण घटनाक्रम पाहता फरकाची जमीन अर्जदाराने घेणे, परंतु त्यावरील अनर्जित उत्पन्नाची माफीची मागणी करणे अशा बाबी शासनस्तरावर वास्तविक दखलपात्रच ठरू नयेत. जिल्हाधिकाऱ्यांनी आकारलेली कोट्यावधी रुपयांची अनर्जित रक्कमेची वा अन्य वसूली नियमानुसार वसूलपात्र ठरत असताना त्याच्या अंमलबजावणीस वेळोवेळी भाडेपट्टीधारकाकडून वेगवेगळया मार्गाने अडथळा आणण्यात येणे. अशा बाबींवर शासनस्तरावरुन आळा घालणे आवश्यक आहे असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. भाडेपट्टट्यावर जमीन घेणे, त्याचा व्यावसायिक वापर करणे अशाप्रकारचे शर्तभंग भाडेपट्टेदारांकडून होत असताना जमीन परत घेणेऐवजी अनर्जित रक्कम आकारुन ते शर्तभंग नियमानुकुल करणे. परंतु अशाप्रकारे आकारण्यात आलेली अनर्जित रक्कम भरण्याची देखील तयारी भाडेपट्टेदाराची नसणे व वेळोवेळी मा. मंत्री महोदयांकडे अशी प्रकरणे सादर करणे यात अधिक आश्चर्याची बाब म्हणजे या अहवालाच्या अनुषंगाने चर्चील्या गेलेल्या प्रकरणांमध्ये मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन हे निर्णय बहुतांश प्रकरणी भाडेपट्टेदारांच्या बाजूने लागणे व बहुतांश प्रकरणी भाडेपट्टेदारास अपिलाच्या माध्यमातून अशाप्रकारे उपलब्ध असलेल्या व्यासपिठाचा गैरवापर करून निर्णयांची अंमलबजावणी अमर्याद कालावधीसाठी थांबवून ठेवणे. अशा अनेक बाबी समितीच्या निदर्शनास आल्या. अत: अशा प्रकरणी समितीने छाननी केलेल्या अनेक प्रकरणांमधील पुर्वानुभव पाहता शासनाने अशी प्रकरणे हाताळताना अधिक काळजी घेण्याची आवश्यकता आहे. तसेच उपरोक्त प्रकरणी मा. मंत्री, महसूल यांचेकडे दि. २१/१०/२०१५ पासून निर्णयार्थ नस्ती बंद करण्यात आलेली असून दोन वर्षांपासून यावरील निर्णय प्रलंबित आहे. अत: यासंदर्भातील निर्णय लवकरात लवकर घेण्याबाबत समितीची भूमिका मा. मंत्री, महसूल महोदयांच्या निदर्शनास आणून झालेला निर्णय समितीस अवगत करण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.२.१६ मालवणी गावातील सीटीएस क्र. ५ आणि ८ तालुका बोरिवली, मुंबई येथील ४२ एकर आणि १५ गुंठे (१,७१,४८५.५४ चौ.मी.) जमीन वर्ष १९३६ मध्ये ९९९ वर्षांच्या कालावधीकरीता एका व्यक्तीला भाडेपट्टट्यावर देण्यात आली होती. भाडेपट्टट्याच्या अटीनुसार अर्धी जमीन पहिल्या १० वर्षांत आणि उर्वरित पुढील १० वर्षांमध्ये म्हणजे १९५६ पर्यंत भराव टाकुन लागवडी करता उपयुक्त करणे आवश्यक होते. इतर अटींनुसार जमीन लागवडीकरीता उपयुक्त करेपर्यंत संपुर्ण जमीन किंवा तिचा काही हिस्सा भाडेपट्टट्यावर देता येणार नव्हता. जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीखेरीज पट्टेदार जमीन अभिहस्तांकित मृत्यूपत्रदान नावावर करून देऊ शकत नाही. पट्टेदाराने ३० वर्षांकरिता सवलतीच्या दराने ठरविलेले भाडे प्रदान करणे आवश्यक होते आणि त्यानंतर चालू दराने भाडे प्रदान करणे आवश्यक होते आणि अटींच्या उल्लंघनाच्या प्रकरणांत पट्टेदाराकडून शासन जमीन पुनर्ग्रहित करू शकले असते.

ऑक्टोबर, १९७४ मध्ये पट्टेदाराने रु. २.३८ लाखाच्या मोबदल्यात जमीन मे.बाफ हिरा बिल्डर प्रा.लि. यांना हस्तांतरित केली होती. बांधकाम व्यावसायिकाने इमारतीचे बांधकाम सुरू केले आणि अकृषीक वापरासाठी उप विभागीय अधिकाऱ्याला आवेदन पत्र सादर केले. दि. २०/१/१९७६ ला जिल्हाधिकारी यांनी बांधकाम थांबविण्यासाठी महापालिका आयुक्तांना विनंती केली. (अर्थातच असे दिसून आले की, महापालिका प्राधिकाऱ्याकडून मान्यता दिली जाईल आणि बांधकाम पुढे चालूच राहिल. परिणामी काम थांबविण्यात आले होते) काम थांबविण्याच्या आदेशाविरुद्ध बांधकाम व्यावसायिकाने उच्च न्यायालयात रिट पिटिशन दाखल केले. परंतु समझोता करून दि. २०/१/१९७६ रोजीचे पत्र रद्दबादल करून न्यायालयाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेनुसार कारवाई करण्याचे आदेश दिले. त्यानुसार दि. १५/४/१९८१ रोजी अटींच्या उल्लंघनाबाबत व्यावसायिकाला नोटीस निर्गमित करण्यात येऊन कारवाई सुरू करण्यात आली. परंतु प्रकरण तर्कशुद्ध निष्कर्षापर्यंत पोचू शकले नाही. २० वर्षांनंतर सप्टेंबर, २००१ मध्ये दुसरी नोटीस व्यावसायिकाला देण्यात आली. एप्रिल, २००२ मध्ये जिल्हाधिकारी यांना कळले की बांधकाम व्यावसायिकाने त्याच्या ताब्यातील ३४९९० चौ.मी. जमीन रु. ४४.७५ लाख रकमेच्या मोबदल्यात दर्यानीनी कन्स्ट्रक्शनला हस्तांतरित केली. मे.बाफ हिरा बिल्डर प्रा.लि. ने या आदेशाला मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हान दिले. मुंबई उच्च न्यायालयाने डिसेंबर, २००२ आणि एप्रिल, २००३ मध्ये आदेश पारित करून अंतरीम सवलत दिली व पिटिशनर विरुद्ध कोणतीही कारवाई करण्यास विभागाला मज्जाव केला. या प्रकरणाबातचा अंतिम निर्णय प्रलंबित आहे.

ऑक्टोबर, २००२ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी पारीत केलेल्या आदेशानुसार खालील अटींचे उल्लंघन मुळ पट्टेदार तसेच बांधकाम विकासकाकडून झाले होते.

पंचनामा आणि तहसीलदार यांच्या अहवालानुसार वर्ष, १९७६ पर्यंत भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात आलेल्या एकूण जमिनीपैकी फक्त सहा एकर जमिनीत भराव टाकण्यात आला होता आणि त्यापैकी फक्त तीन एकर जमीन कृषीविषयक कामांसाठी वापरण्यात आली होती. प्रत्यक्षात जमिनीच्या भरावाचे काम आणि कृषीविषयक कामे वर्ष १९५६ पासूनच सुरु करावयास हवे होते. तसेच जिल्हाधिकारी यांच्याकडून पूर्वपरवानगी न घेता ऑक्टोबर, १९७४ मध्ये पट्टेदाराच्या कायदेशीर वारसांनी मे.बाफ हिरा बिल्डर प्रा.लि.ला अनधिकृतपणे जमीन हस्तांतरित केली होती. वर्ष १९६६ पासून विनिर्दीष्ट दरांनुसार पट्टेदाराने भाडेपट्टी प्रदान करणे आवश्यक असतानाही अद्याप भाडेपट्टी प्रदान केली नव्हती (ऑक्टोबर, २००२). भाडेकरारावर देण्यात आलेल्या जमिनीपैकी २२ एकर जमीन विनावापर पडून असल्याचे आणि उर्वरित २० एकर जमिनीवर इमारती बांधण्यात आल्याचे दिसून आले. तहसिलदार, बोरिवली यांना २२ एकर पडीक जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याच्या सूचना देण्यात आल्या. तसेच शेत जमिनीचा वापर बिगरशेती उद्देशांसाठी करणे म्हणजे बॉम्बे टेन्टंट ॲण्ड ॲग्रीकल्चरल लॅण्ड ॲक्ट च्या कलम ६३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन होते. ७/१२ च्या उताऱ्यात बांधकाम व्यावसायिक, मे.बाफहिरा बिल्डर प्रा.लि. आणि दर्यानीनी कन्स्ट्रक्शनचे नाव वगळण्यात आले होते.

वर्ष १९५६ पासून अनेकदा अटींचे उल्लंघन होऊनही नित्यक्रमाच्या (रुटीन) नोटीस देण्याव्यतिरिक्त जिल्हाधिकारी कार्यालयाने जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्यासाठी प्रभावी कार्यवाही केली नाही. परिणामी तिऱ्हाईत पक्षकाराच्या हितसंबंधासह पट्टेदार आणि व्यावसायिकांना जमिनीचा वापर त्यांच्या इच्छेनुसार करण्याची संधी मिळाली. भाडेकरारावरील मालमत्तेतील अनियमिततेच्या प्रकरणांत शासन फक्त बघ्याची भूमिका बजावित होते. अशाप्रकारे जमिनींवरील प्रभावहीन नियंत्रणामुळे शासनाच्या हितसंबंधाचे संरक्षण झाले नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु प्रकरणी १९३६ मध्ये शासनाने लॉरेन्स मेन्डीस यांना मौजे मालवणी, तालुका बोरिवली येथील ४२ एकर १५ गुंठे जमीन ९९९ वर्षांकरिता नवसाध्य (रिक्लमेशन) करण्याकरिता दिलेली होती. त्यात पहिला १० वर्षांत ५० टक्के व पुढील १० वर्षांत ५० टक्के क्षेत्र नवसाध्य करण्याची अट होती. परंतु भाडेपट्टेधारकाने त्याची विहित मुदतीत पुर्तता केली नाही. परिणामी अटीचा भंग झाल्यामुळे १९७० मध्ये तहसिलदारांनी त्यांना नोटीस दिली. १९७० मध्ये लॉरेन्स मेन्डीस यांचा मृत्यु झाला. १९७४ मध्ये त्यांच्या पत्नीने शासनाची परवानगी न घेता मे.बाफहिरा बिल्डर यांना रु. २.३८ लाख किंमतीस सदरहु जमीन विकली. ही बाब उपविभागीय अधिकाऱ्यांच्या नजरेस आल्यानंतर त्यांनी दि. १३/३/१९७६ रोजी बिगर शेती परवानगी रद्द केली. दरम्यानच्या काळात त्या बिल्डरने तेथे बांधकाम सुरु केले. दि. २०/१/१९७६ रोजी सदरहु अनधिकृत बांधकाम तातडीने थांबविण्याबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांनी कळविले. त्यास आव्हान देऊन बिल्डरने न्यायालयात याचिका दाखल केली असता नैसर्गिक न्यायतत्वानुसार सुनावणीची संधी देऊन त्यानंतर निर्णय घ्यावा असे आदेश मा. उच्च न्यायालयाने दिले. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना पुन्हा शर्तभंगाची नोटीस दिली. ज्याच्या विरोधात बिल्डरने पुन्हा उच्च न्यायालयात सन २००१ मध्ये याचिका दाखल केली. सदर याचिका मुंबई उच्च न्यायालयाने रद्द केली. त्याविरुद्ध डिव्हीजन बेंचकडे दाखल झालेले अपिल देखील रद्द करण्यात आले व जिल्हाधिकाऱ्यांकडे लेखी जबाब दाखल करावा असे बिल्डरला सांगण्यात आले. त्याअनुषंगाने सुनावणी देऊन जिल्हाधिकाऱ्यांनी दि. २०/११/२००२ रोजी आदेश पारित करून १९७४ मध्ये मे.बाफहिरा बिल्डर यांना जमीन विकल्याचा व्यवहार आणि सन १९८१ मध्ये मे.बाफहिरा यांनी मे.दर्यानानी कन्स्ट्रक्शन (इंडोसायगाव) यांना अनधिकृतपणे विक्री केल्याचा व्यवहार या दोन्ही व्यवहारासंबंधी अनर्जित रक्कम भरण्याचे आदेश दिले. तसेच २२ एकर मोकळी जागा ताबडतोब शासनाकडे जमा करण्यात यावी व त्यानुसार पी.आर.कार्ड दुरुस्त करण्यात आले. जिल्हाधिकाऱ्यांच्या आदेशाविरुद्ध दोन्ही बिल्डरने रिट पिटीशन उच्च न्यायालयात दाखल केलेली असून ती आजतागायत सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

या संपुर्ण घटनाक्रमात याही पेक्षा गंभीर बाब म्हणजे याचिका क्र. ७४९६/२००२ संदर्भात सुनावणी झाली. त्यात शासनातर्फे सहायक सरकारी वकील यांना प्राधिकृत केले नसतानाही त्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयासमोर समझोता करार केला. शासनाची परवानगी न घेता अशी तडजोड करण्याचा अधिकार सरकारी वकीलांना आहे काय, त्यांच्या विरोधात शासनाने काय कार्यवाही केली, त्यांची सनद रद्द का करण्यात येवू नये ? अशाप्रकारची कार्यवाही महसूल विभागामार्फत का करण्यात आली नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता या प्रकरणी तत्कालिन विभागीय आयुक्त यांचेमार्फत चौकशी करण्यात आली असता सरकारी वकीलांची नियुक्ती विधी व न्याय विभागामार्फत करण्यात येते. त्यानुसार ही बाब विधी व न्याय विभागाच्या निदर्शनास आणण्यात आली. तसेच ती व्यक्ती आता सहायक सरकारी वकील नसून या केसमध्ये जे कन्सेन्ट टर्मस होते ते नंतर काढून टाकण्यात आले व सर्व आदेश रि-कॉल करण्यात आले. यामध्ये संबंधित वकीलाची सनद रद्द का करण्यात आली नाही ? या केसमध्ये वकील अधिकृत होता असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. परंतु कन्सेन्ट टर्मस शासनाला स्वीकारार्ह आहेत असे सांगण्यासाठी त्याला प्राधिकृत केले नव्हते. तसेच या प्रकरणाची संपुर्ण चौकशी विभागीय आयुक्त, कोकण यांच्यामार्फत करण्यात आली असून मे, २०१५ मध्ये त्यांनी अहवाल दिलेला आहे. तसेच हे प्रकरण हाताळणाऱ्या संबंधित अधिकाऱ्यांवर देखील काय कारवाई केली ? अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांच्या २००२ च्या आदेशाच्या विरोधात दाखल रिट पिटिशनमध्ये कोणतीही कोयरसीव्ह (coercive) ॲक्शन घेवू नये असे आदेश मा. उच्च न्यायालयाने दिल्याचे सांगण्यात आले. एकूण ४२ एकर ही जागा असून २२ एकर जागेवर शासनाचे नाव लावण्यात आलेले आहे व ती मोकळी आहे व उर्वरित जागेवर बांधकाम करण्यात आलेले असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सन १९७६ साली अनधिकृत बांधकाम सुरु केले तेव्हा जिल्हाधिकारी यांनी महानगरपालिकेला काम थांबविण्याबाबत कळविले होते. ते त्यांनी का थाबविले नाही ? अशी समितीने विचारणा केली असता याबाबतची माहिती उपलब्ध नसून ओ.सी. दिली किंवा कसे महानगरपालिकेकडे तपासावे लागेल. विभागाने महानगरपालिकेला पत्र देऊन ओ.सी. देवू नये असे सांगितले असते तर ही ओ.सी. थांबविता आली असती अशी पृच्छा समितीने केली असता न्यायालयाने या प्रकरणी कोयरसीव्ह ॲक्शन घेवू नये असे आदेश दिल्यामुळे अशाप्रकारची कार्यवाही केलेली नसल्याचे विभागीय सचिवांनी सांगितले. महानगरपालिकेला पत्र देणे म्हणजे कोयरसीव्ह ॲक्शन आहे असे विभागाला वाटते काय ? यावर दि. १५/७/२०१५ रोजी बांधकाम थांबविण्याची नोटीस दिलेली असून सध्या काम बंद असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहु प्रकरण आता दि. ३१/३/२०१७ रोजी सुनावणीसाठी ठेवण्यात आलेले आहे. या संपुर्ण प्रकरणात कित्येक वर्षे गेली असून जागा शासनाच्या ताब्यात नसून मोठ्या प्रमाणात महसूलाचे देखील नुकसान झालेले आहे. तुर्त आता जी मोकळी जमीन राहिली आहे त्या जागेच्या संरक्षणासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांनी काय उपाययोजना केल्या ? यावर तेथे बांधकाम झालेले नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. या विषयामध्ये अमर्याद विलंब झालेला असून शासनाला १९३६ पासून भाडेपट्टा, अनर्जित रक्कम, दंड, जागेचा ताबाही मिळत नाही.

शिफारस

उपरोक्त संपुर्ण घटनाक्रम पाहता या प्रकरणाला अमर्याद विलंब झालेला असून शासनाला १९३६ पासून भाडेपट्टा, अनर्जित रक्कम, दंड, जागेचा ताबाही मिळत नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांनी निर्गमित केलेल्या आदेशाविरोधात न्यायालयात आजतागायत दावे प्रलंबित असल्यामुळे या प्रकरणी कोणतीही पुढील कार्यवाही शासनस्तरावरुन करण्यात येत नाही. अतः या प्रकरणी शासनाने निष्णात वकीलाची नेमणूक करून शासनाची योग्य बाजू न्यायालयासमोर मांडून तातडीने निकाल शासनाच्या बाजूने लावून घेण्यासाठी सर्वतोपरी प्रयत्न करावेत व अस्तित्वात असलेल्या कायदेशीर तरतूदी व न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधिन राहून सदरहु प्रकरणी योग्य ती कार्वाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती तातडीने समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.३ जमिनीवरील अतिक्रमण

४.३.१ शासनाने (एप्रिल, १९५२) जुहू कोळीवाडा, मुंबई येथील १,८६,०२८ चौ.मी. जमीन जाळे सुकविणे, मासे सुकविणे इ. कामांसाठी जुहूतारा कोळी समाजाला रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्याने दिली होती. शासनाने डिसेंबर, १९८५ च्या ज्ञापनानुसार ती जमीन एप्रिल, १९८२ पासून कोळी समाजाला मासेमारीच्या विकासकामांसाठी अभिहस्तांतरित केली. परंतु ऑगस्ट, २०११ मध्ये तहसिलदार, अंधेरी यांनी जिल्हाधिकारी यांना कळविले होते की, उपरोक्त भाडेपट्टट्ट्यावरील जमिनीवर अतिक्रमण झाले होते. अतिक्रमण कधीपासून झाले होते याची माहिती उपलब्ध नव्हती. परंतु तहसिलदार यांनी नमूद केले की, डिसेंबर, २०१० पूर्वीपासूनच जमिनीवर अतिक्रमण झाले होते. जमिनीचा बराचसा भाग अनधिकृत गॅरेज, दुकाने आणि झोपड्यांनी व्यापला होता. जिल्हाधिकाऱ्यांनी नमूद केले की, कोळी समाजाने संरक्षक भिंत न बांधल्यामुळे अतिक्रमण झाले होते. परंतु अभिलेख्यांतून असे दिसून आले की, अतिक्रमणाविरोधात कोळी समाजाने जिल्हाधिकारी तसेच पोलिसांकडे वेळोवेळी अनेक तक्रारी दाखल केल्या होत्या. तसेच मोठ्या प्रमाणावरील अतिक्रमणे, नियंत्रणाचा अभाव आणि कोळी समाजाच्या तक्रारींबाबतची उदासिनता यामुळे ६० वर्षांपूर्वी कोळी समाजाला जमीन देऊनही मासेमारी व्यवसायाच्या उत्कर्षांचा सामाजिक हेतू मोठ्या प्रमाणावर साध्य करता आला नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

या संदर्भात समितीसमोर असे सांगण्यात आले की, जुहू, तालुका अंधेरी येथील २३ एकर ३८ गुंठे १२ आणे २ पैसे जमीन (१,८६,०२८ चौ.मी.) ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्याने जुहूतारा कोळी समाजाला जाळे सुकविणे, मासे सुकविणे इ. कामासाठी रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करण्यात आली होती. सन १९८५ मध्ये या जमिनीच्या भाडेपट्टीची मुदत वाढविण्याऐवजी जमीन मासेमारीच्या उद्योगाला सहाय्यभूत प्रयोजनासाठी राखीव ठेवून अभिहस्तांकीत करण्याबाबतचा व जमिनीचे मालकी हक्क शासनाकडे ठेऊन सदर जमिनीवर कुंपण घालण्यास कोळी समाजाला परवानगी देण्याचा निर्णय घेण्यात आला. या समाजाने विनंती केल्यास कुंपण घालण्याची परवानगी देण्यात यावी असेही त्यात नमूद होते. त्यानुसार १९८६ मध्ये त्यांना कळविण्यात आले होते. परंतु संस्थेकडून तशी विनंती प्राप्त झाली नाही. दरम्यानच्या कालावधीत दि. २/२/१९८९ ला उपरोक्त जमिनींपैकी ७३००० चौ.मी. जमीन 'कला अकादमी व शिल्पग्राम' स्थापन करण्यासाठी सांस्कृतिक कार्य, क्रिडा व पर्यटन विभागास हस्तांतरण करण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता. त्यानुसार कोळी समाजाला अभिहस्तांकीत जमिनीपैकी ७३००० चौ.मी. जमिनीचे अभिहस्तांकन रद्द करण्यात आल्याबाबत कळविण्यात आले होते. ज्यास कोळी समाजाने विरोध करून ते अभिहस्तांकन रद्द करण्याची विनंती केली. त्याचवेळी सांस्कृतिक कार्य विभागाने सदरची जमीन कला अकादमी व शिल्पग्रामसाठी अजिबात सोईची नसल्याचे सांगितल्याने या जमिनीचे मंजुरी आदेश रद्द करण्याबाबत व जुहूतारा कोळी जमात या संस्थेची भाडेपट्टट्ट्याची मुदत वाढविणेबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत प्रस्ताव दि. २६/९/१९९१ रोजी सादर करण्यात आला. तथापि, २०१२ रोजी मंत्रालय इमारतीला लागलेल्या आगीमुळे सदर प्रस्तावावर कोणती कारवाई केली याबाबतचा तपशिल शासनस्तरावर उपलब्ध नाही. सन २०१६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांच्याकडे सादर केलेल्या स्थळ पाहणी अहवालामध्ये सदर जागेवर मंजूर क्षेत्राचा बराचसा भाग अनधिकृत गॅरेज, दुकाने व कच्चे पक्के झोपड्यांनी व्यापलेला असून अंदाजे ३०० ते ४०० अनधिकृत बांधकामे आहेत. तसेच काही भाग एमएमआरडीए च्या ताब्यात असून तेथे एमएमआरडीए मार्फत सुरक्षा रक्षक नेमलेला आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. सन १९९१ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत शासनाकडे पाठविलेल्या प्रस्तावावर २०१२ पर्यंत कोणताही निर्णय झालेला नाही. दरम्यानच्या काळात या जागेवर अतिक्रमणे झाली. आता या प्रकरणी शासनाची काय भूमिका आहे, अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकारी यांनी या संदर्भात एसआरए व गृहनिर्माण विभागाला पत्र देऊन त्या जागेवर वास्तव्यास असलेल्या लोकांची पात्रता व अपात्रता निश्चित करणेबाबत तसेच जे लोक अपात्र असतील त्यांना निष्कासित करण्याबाबत व जे पात्र असतील त्यांना शासनाच्या धोरणाप्रमाणे पुढील कार्यवाही करणेबाबत कळविण्यात आले. या संदर्भात एसआरए च्या अधिकाऱ्यांनी समितीसमोर सांगितले की, या भागासाठी सद्य:स्थितीत अशी कोणतीही योजना तयार करण्यात आलेली नसून झोपडपट्टीधारकांकडून देखील तसा प्रस्ताव एसआरए कडे प्राप्त नाही. जिल्हाधिकारी यांचा प्रस्ताव प्राप्त झालेला आहे त्यानुसार सर्वे करण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

शासनाने जुहूतारा कोळी समाजाला दिलेल्या जमीनीच्या भाडेपट्टीची मुदत सन १९८५ मध्ये वाढविण्याऐवजी जमीन मासेमारीच्या उद्योगाला सहाय्यभूत प्रयोजनासाठी राखीव ठेवून अभिहस्तांकीत करण्याबाबतचा व जमिनीचे मालकी हक्क शासनाकडे ठेऊन सदर जमिनीवर कुंपण घालण्यास कोळी समाजाला परवानगी देण्याचा निर्णय घेण्यात आला. परंतु नंतर १९९० मध्ये या जागेपैकी काही जमीन सांस्कृतिक कार्य विभागाला 'कला अकादमी व शिल्पग्राम' यासाठी मंजूर करण्यात आल्यानंतर ही जागा सोईची नसल्याकारणास्तव जमीनीचे प्रदान रद्द करण्याबाबत त्यांनी विनंती केली असता ही जागा पुन्हा जुहूतारा कोळी समाज या संस्थेला भाडेपट्टीने देण्याचा प्रस्ताव १९९१ मध्ये शासनास सादर केला होता. परंतु २०१२ मध्ये मंत्रालयाला लागलेल्या आगीमध्ये ही नस्ती जळालेली असल्यामुळे शासनस्तरावरुन झालेल्या आदेशाची नस्ती उपलब्ध नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविकत: १९९१ मध्ये नस्ती पाठविल्यानंतर ती २०१२ पर्यंत निर्णयार्थ प्रलंबित राहण्याची कारणे काय, हे समितीसमोर स्पष्ट होऊ शकले नाही. ज्याअर्थी या संदर्भात शासनस्तरावरुन आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांकडे निर्गमित करण्यात आलेले नाहीत याचा अर्थ २०१२ पर्यंत या नस्तीवर कोणतेही आदेश शासनस्तरावर झालेले नाही हे दिसून येते. सन १९९१ ते २०१२ इतक्या प्रदीर्घ कालावधीसाठी नस्ती शासनस्तरावर निर्णयासाठी प्रलंबित राहिल्यामुळे सदरहु प्रकरणी शासनाची नेमकी भूमिका या प्रकरणात स्पष्ट होऊ शकत नाही. तरीही यामुळे आता समितीला कुठल्याही निर्णयाप्रत येणे शक्य नाही. परंतु दरम्यानच्या काळात त्या जागेवर मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत बांधकामे निर्माण झालेली आहेत. शासनाने हा निर्णय विहित वेळेत घेतला असता तर ही अनधिकृत बांधकामे टाळता आली असती असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. आता जिल्हाधिकाऱ्यांनी या जमिनीबाबतचा प्रस्ताव शासनाकडे पुन्हा सादर करून यात योग्य तो निर्णय घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) सदरहु जागेवर अनधिकृत बांधकामे होण्यास जबाबदार असणाऱ्या तसेच नस्तीवर निर्णय घेण्यास झालेल्या विलंबाबाबत संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करून आवश्यक ती कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सदरहु जमिनीवर झालेल्या अनधिकृत बांधकामांमध्ये पात्रता व अपात्रता निश्चित करण्यासाठी शासनस्तरावरुन एसआरए व गृहनिर्माण विभागाला कळविण्यात आलेले आहे. त्यांनी तातडीने यामध्ये पात्रता व अपात्रता निश्चित करून अपात्र व्यक्तींना निष्कासित

करण्यात यावे व पात्र व्यक्तींबाबत शासनाच्या अस्तित्वात असलेल्या धोरणानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.३.२ जिल्हाधिकारी यांनी (जून, १९५९) खारदांडा, तालुका अंधेरी येथील ४१८.०६ चौ.मी. जमीन रु. १०० इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने सात वर्षांच्या कालावधीकरीता भाडेपट्टेदारास व इतरांना कपडे धुण्याच्या कामासाठी (धोबीघाट) दिली होती. अभिलेख्यांत भाडेकरारनाम्याची प्रत उपलब्ध नव्हती. परंतु अतिरिक्त जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निर्देशानुसार (जुलै, १९८७) तहसीलदार, अंधेरी यांनी पाच वर्षांनंतर ऑगस्ट, १९९३ मध्ये त्यांना कळविले होते की, त्या जमिनीवर अतिक्रमण होऊन त्यावर झोपड्या बांधण्यात आल्या होत्या. ही अतिक्रमणे हटविण्यात/पाडण्यात आल्याची नोंद अभिलेख्यांमध्ये आढळून आली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

या संदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, मौजे खारदांडा, तालुका अंधेरी येथील खाडीपैकी ५०० चौ.वार जमीन जिल्हाधिकारी यांनी १९५८ पासून सात वर्षांच्या कालावधीकरिता श्री. सितल नाथ यांना धोबीघाट या प्रयोजनासाठी रु. १४० वार्षिक एवढ्या भाडेपट्टट्यावर देण्यात आली होती. या संदर्भात लिजचे नुतनीकरण झालेले नाही. परंतु दरम्यानच्या काळात त्या जागेवर अनधिकृत बांधकामे उभी झालेली असून जिल्हाधिकारी यांनी एसआरए यांना पत्र पाठवून पात्रता व अपात्रता निश्चित केल्यानंतर नियमानुसार आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्यासंदर्भात कळविले असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. यावर सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण यांनी यासंदर्भात १ महिन्याच्या आत सर्वे करून त्यांची पात्रता निश्चित करण्यात येईल व त्यानंतर त्यांना काढण्याची कारवाई करण्यात येईल असे समितीला आश्वासित केले. वास्तविक ही जागा भाडेपट्टेदाराला दिल्यानंतर जागेचे संरक्षण करण्याची जबाबदारी संबंधित भाडेपट्टेधारकाची होती. या जमिनीवरील भाडेपट्टा वसूली संदर्भात समितीने विचारले असता ७ वर्षांनंतर भाडेपट्टट्याचे नुतनीकरण न केल्यामुळे त्यानंतरचे भाडे वसूल झाले नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीसमोर केला.

शिफारस

(१) सदरहु जमिनीवर झालेल्या अनधिकृत बांधकामांमध्ये पात्रता व अपात्रता निश्चित करण्यासाठी शासनस्तरावरून एसआरए व गृहनिर्माण विभागाला कळविण्यात आलेले आहे. त्यांनी तातडीने यामध्ये पात्रता व अपात्रता निश्चित करून अपात्र व्यक्तींना निष्कासित करण्यात यावे व पात्र व्यक्तींबाबत शासनाच्या अस्तित्वात असलेल्या धोरणानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) ज्या प्रयोजनासाठी हा भूखंड १९५८ मध्ये (धोबीघाट) भाडेपट्टीवर देण्यात आला होता. त्या प्रयोजनार्थ आता त्या जमिनीची उपयोगिता आहे किंवा कसे हे शासनस्तरावरून तपासण्यात यावे अन्यथा अतिक्रमण काढल्यानंतर शासनाने भूखंड ताब्यात घ्यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

४.४.१ TDR वापरासाठी अधिमुल्य सुधारित न करणे

विकास योजनेत सार्वजनिक उद्देशांसाठी/कामांसाठी आरक्षित ठेवलेल्या जमिनीच्या भुखंडाच्या मालकाला ठराविक अटींच्या अधीन राहून चटईक्षेत्र निर्देशांकाच्या (FSI) स्वरूपात हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) उपलब्ध करून देता येतो. यामुळे जमिनीच्या मालकाला विकास हक्क प्रमाणपत्राच्या (DRC) स्वरुपात एफएसआय मिळू शकतो ज्याचा वापर मालक स्वत:साठी करू शकतो किंवा दुसऱ्या व्यक्तीला हस्तांतरित करू शकतो. शासनाने जून, १९६९ मध्ये बांद्रा, मुंबई येथील ४५१५ चौ.मी. जमीन मे.महाराष्ट्र थिएटर प्रा.लि. यांना भाडेपट्टट्याने वाणिज्यिक उद्देशांसाठी ९९ वर्षांकरिता दिली होती. महसूल व वन विभागाची मान्यता मिळाल्यानंतर नवीन धोरणावर आधारीत अंतिम अधिमुल्य आणि तात्पुरते अधिमुल्य यातील फरक पट्टेदाराने प्रदान करण्याच्या अटीवर रु. ४२,२९३ इतके तात्पुरते अधिमुल्य म्हणजेच वर्ष १९६९ मध्ये लागू असणाऱ्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या ३ टक्के (रु. ३२७ प्रति चौ.मी.) आकारुन टीडीआर चा वापर करण्यास परवानगी देणारा आदेश जिल्हाधिकारी यांनी पारित केला (एप्रिल २००४). सप्टेंबर, २०१० मध्ये टीडीआर ला मान्यता/संमती देताना जमिनीच्या बाजारमुल्यांवर २.५ ते ५ टक्के दराने अधिमुल्य (टीडीआर च्या उपयोजनावर आधारीत) आकारण्यासाठी शासनाने सुधारीत धोरण तयार केले होते. परंतु शासनाच्या सुधारीत धोरणानुसार विभागाने अंतिम अधिमुल्य जे पट्टेदाराने प्रदान करावयाचे अद्याप निश्चित केले नव्हते. वर्ष २००४ च्या शीघ्र सिद्धगणकानुसार जमिनीचा दर रु. २१,५०० प्रति चौ.मी. होता आणि त्यानुसार अंतिम अधिमुल्य रु. ४८.५३ लाख ठरत होते. अशाप्रकारे पट्टेदाराकडून रु. ४८.११ लाख रकमेचे अधिमुल्य वसूल करायचे राहून गेले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, भाडेपट्टेदार मे.महाराष्ट्र थिएटर प्रा.लि. यांना मौजे वांद्रे, ता.अंधेरी येथील स.न.३४१ ए मधील ४५१५ चौ.मी. जमीन ९९ वर्षांसाठी थिएटर बांधण्यासाठी ५ टक्के दराने दि. १८/६/१९६९ च्या शासन निर्णयानुसार मंजूर करण्यात आली. भाडेपट्टेदाराच्या विनंतीनुसार भुखंडाच्या भाडेपट्टट्याच्या किंमतीच्या ३ टक्के दराने तात्पुरते अधिमुल्य आकारुन टी.डी.आर. वापरण्यास दि. २३/०३/२००२ रोजीच्या ज्ञापनान्वये मंजुरी देण्यात आली. त्यानुसार जिल्हाधिकारी यांनी दि. २९/९/२०१० रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार प्रचलित बाजारभावानुसार ५ टक्के दराने सुधारीत अधिमुल्य रक्कम रु. ४८,५३,६२५ आकारुन भाडेपट्टेदाराने यापुर्वी भरणा केलेली रक्कम

रु. ४२,२९३ वजा करून उर्वरित रक्कम रु. ४८,११,३३२ भरणा करणेबाबत दि. २४/१/२०१३ रोजी नोटीस बजावल्याप्रमाणे भाडेपट्टेदाराने सदरहु रक्कम दि. ६/५/२०१३ रोजी धनाकर्षांद्वारे भरणा केली आहे. टीडीआर वापरण्यास मान्यता देताना आकारावयाचा अधिमुल्याचा दर दि. २९/९/२०१० रोजीच्या शासन निर्णयानुसार निश्चित करून तात्पुरते व अंतिमत: निश्चित केलेल्या अधिमुल्यातील तफावतीची रक्कम वसूल करण्याबाबत जिल्हाधिकारी , मुंबई उपनगर आणि जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर यांना दि. १६/२/२०१६ रोजीच्या पत्रान्वये सूचना देण्यात आली असून जिल्हाधिकारी कार्यालयांमार्फत त्याबाबतची कार्यवाही सुरु आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी वांद्रे, तालुका अंधेरी येथील ४५१५ चौ.मी. जमीन ९९ वर्षांसाठी थिएटर बांधण्याकरिता ५ टक्के दराने भाडेपट्टट्ट्याने मंजूर करण्यात आली. परंतु या अधिमुल्याची आकारणीची पद्धती व ग्राह्य धरण्यात आलेला प्रचलित बाजारभाव तसेच कोणत्या वर्षीचे व किती टक्क्याने हे दर लावावे यामध्ये एकवाक्यता नसल्यामुळे प्रकरणनिहाय या निर्णयांमध्ये तफावत व विसंगती दिसून येते. तात्पुरते अधिमुल्य आकारुन व्यवहार करून घ्यायचा व अंतिम अधिमुल्य आकारताना अथवा त्याचा भरणा करताना प्रकरणे अपिलामध्ये प्रलंबित राहणे, ही बाब योग्य नाही. सदरहु प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांकडून तात्पुरती व सुधारीत अधिमुल्यांची वसूली झालेली असल्यामुळे कोणताही प्रश्न शिल्लक राहत नाही. परंतु अन्य ज्या प्रकरणांमध्ये तात्पुरते अधिमुल्य आकारले होते अशा सर्व प्रकरणांचा आढावा विभागाने घेऊन अंतिम अधिमुल्य दि. २९/९/२०१० रोजीच्या शासन निर्णयानुसार आकारुन तफावतीची रक्कम वसूल करण्यासाठी आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४.४.२ अधिमुल्याची (अनर्जित उत्पन्न) कमी आकारणी

वर्ष १९९१ मध्ये श्री. पी.के.पवार यांनी भाडेपट्टट्ट्याने जिल्हाधिकाऱ्यांना कळविले की, मालवणी, तालुका बोरिवली येथील ४०४६८.५६ चौ.मी. (दहा एकर) जमीन कृषी प्रयोजनासाठी ९९९ वर्षांसाठी भाडेकराराने त्याच्या पूर्वजांना देण्यात आली होती. या दाव्याच्या पृष्ठर्थ त्या व्यक्तीने दि. १९/१२/१९३६ रोजीच्या प्रांत अधिकाऱ्याच्या (सध्याचे उप विभागीय अधिकारी) पत्राची छायांकित प्रत सादर केली आणि उपरोक्त जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी देण्यास विनंती केली. जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्या व्यक्तीची विनंती फेटाळली. ऑगस्ट, १९९२ मध्ये त्या व्यक्तीने हे प्रकरण मा. महसूल मंत्र्यांकडे सादर केले. मंत्र्यांनी ही विनंती फेब्रुवारी, १९९३ मध्ये स्वीकारली. त्यानुसार फेब्रुवारी, १९९४ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्याने त्या व्यक्तीला जमिनीच्या विकासासाठी परवानगी दिली. परंतु जुन, २००४ मध्ये पट्टेदार आणि जिल्हाधिकारी यांच्यात भाडेकरारनामा करण्यात आला आणि जिल्हाधिकारी यांनी जमिनीच्या वापरात बदल करण्यासाठी रु. ८.०९ कोटी ऐवजी रु. ७.३१ कोटी अनर्जित उत्पन्न आकारले. सप्टेंबर, १९८३ च्या जी.आर. मध्ये तरतूद नसतानाही विकसित करावयाच्या जमिनीच्या किंमतीच्या खर्चात आणि जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी असणाऱ्या संरक्षण किंमतीत कपात झाल्यामुळे अनर्जित उत्पन्न कमी ठरविण्यात आले होते.

फेब्रुवारी, २००४ मध्ये जमिनीच्या विकासासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडून परवानगी मिळताच पट्टेदाराने दि. ८/४/२००४ रोजी मागणी केली की, आधीची जमीन ज्या अटी व शर्तींवर देण्यात आली होती त्याच अटी व शर्तींवर त्यांच्या ताब्यात असलेली ६०७२.२८ चौ.मी. (एक एकर २० गुंठे) अतिरिक्त जमीनही भाडेकरारावर देण्यात यावी. मे, २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी रु. १.३५ कोटी अनर्जित उत्पन्न वसूल करून अतिरिक्त जमीन पट्टेदाराला हस्तांतरित केली. पट्टेदाराने त्याच्या ताब्यात असल्याचा दावा केलेल्या जमीनीची नोंद मालमत्ता पत्रकात नव्हती आणि स्वतंत्र सीटीएस क्रमांक जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानंतर मे, २००६ मध्ये तयार करण्यात आला. पट्टेधारकाने ही जमीन अनधिकृतपणे आपल्या ताब्यात ठेवली होती आणि ती माहिती जिल्हाधिकारी यांना यापुर्वीच देण्यात आली नव्हती. वर्ष, २००५ च्या प्रचलित सिद्धगणकानुसार रु. २.९२ कोटी अनर्जित उत्पन्न पट्टेदाराकडून आकारणीय होते. परिणामी रु. १.५७ कोटी अनर्जित उत्पन्न कमी आकारले गेले. वर्ष २००५ मधील दरांऐवजी वर्ष १९९८ मधील चुकीचे दर लागू केल्यामुळे किंमत कमी ठरविली गेली.

पट्टेदाराने जून, २००४ मध्ये मे. अमी कॉर्पोरेशन यांच्याशी जमिनीच्या विकासाबाबत करारनामा केला. विकासकाने नोव्हेंबर, २००४, जून, २००५ आणि जून, २००६ मध्ये अनुक्रमे २२४४५.५ चौ.मी., ३७८४.३४ चौ.मी. आणि ३०५६.६० चौ.मी. टीडीआर वापरण्याची परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांना विनंती केली. वर्ष, २००४, २००५ आणि २००६ मधील बाजारमुल्याऐवजी वर्ष १९९८ मधील जमिनीच्या बाजारमुल्यानुसार नोव्हेंबर २००४, जुलै, २००५ आणि जून, २००६ मधील अनुक्रमे रु. १५.७१ लाख, रु. २.६५ लाख आणि रु. २.१४ लाख अधिमुल्य आकारुन जिल्हाधिकारी यांनी परवानगी दिली. रु. ३१.८७ लाख अधिमुल्य कमी आकारले गेले. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी नमूद केले (ऑक्टोबर, २०१२) की, नोव्हेंबर, २००३ च्या आदेशात महसूल मंत्र्यांनी गणना करताना वर्ष १९९८ चे बाजारमुल्य विचारात घेण्याच्या सूचना दिल्या होत्या. त्यामुळे तेच बाजारमुल्य विचारात घेतले. तथापि, वर्ष २००४-०६ मधील बाजार दर विचारात घेणे आवश्यक असल्यामुळे केलेली परिगणना चुकीची होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, १९९१ मध्ये श्री. भिका बाळा पवार यांनी दावा करून १० एकर जागा त्यांच्या पुर्वजांना ९९९ वर्षांच्या लिजवर शेती करण्यासाठी देण्यात आली होती. परंतु जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांची बाजू मान्य केली नसून त्यांचा दावा रद्द केला. या निर्णयाच्या विरोधात त्यांनी तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांच्याकडे अपिल केले. ज्यात १९९३ मध्ये मा. मंत्री, महसूल यांनी आदेश पारित करून जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेले आदेश रद्द केले व ही जागा श्री. पवार यांना लिजवर देण्याचा निर्णय मा. मंत्री महोदयांनी घेतला. तसेच या जागेच्या वापरात त्यांना बदल करायचा असेल तर त्यांनी विभागीय आयुक्तांकडे तसा अर्ज करावा असेही त्यात नमूद होते. त्यानंतर १९९८ मध्ये तत्कालिन मा. मंत्री, महसूल यांचेपुढे पुन्हा ही केस आली व त्यांनी दि. १२/८/१९९८ रोजी या प्लॉटचा विकास करण्यास परवानगी दिली. त्यानंतर पुन्हा सन २००३ मध्ये मा. मंत्री, महसूल यांनी या जमिनीचा विकास करण्याची परवानगी दिली. त्यानुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी जागेच्या विकासाची परवानगी फेब्रुवारी, २००४ मध्ये दिली व या जागेच्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम (change of use) म्हणून रु. ७.३१ कोटी जिल्हाधिकारी यांनी वसूल केले. यात महालेखाकारांचे म्हणणे होते की, रु. ८.०९ कोटी वसूल करावयास पाहिजे होते व विभागाने रु. ७.३१ कोटी वसूल केले. याबाबत सदरहु फरकाची रक्कम त्यांनी आता वसूल केलेली आहे. त्यामुळे हा आक्षेप शिल्लक राहत नाही. तसेच महालेखाकारांचा दुसरा मुद्दा असा होता की, या जागेची प्रत्यक्षात मोजणी केली तेव्हा तो एरिया १.२ एकरने जास्त भरला. १० एकर ऐवजी ही जागा ११.२ एकर भरली. ही अतिरिक्त जागा त्यांना देण्याची गरज नव्हती असे महालेखाकारांचे म्हणणे होते. या संदर्भात शासनाने अशी भूमिका घेतली की या जागेच्या मोजणीमध्ये क्षेत्र करेक्शन आहे. त्यामुळे क्षेत्र करेक्शन करा असे आदेश जिल्हाधिकारी यांनी दिले होते. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांनी या जागेचे क्षेत्र करेक्शन केले आहे. पट्टेदाराने त्यांच्या ताब्यात असल्याचा दावा केलेल्या जमीनीची नोंद मालमत्ता पत्रकात नव्हती व स्वतंत्र सी.टी.एस.क्र. मे, २००६ मध्ये जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार करण्यात आला. त्यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, त्यांच्याकडे जो १० एकर एरिया होता त्यापेक्षा प्रत्यक्षात जास्त एरिया होता. केवळ त्यांच्या मालमत्ता पत्रकात त्या अतिरिक्त जमीनीची नोंद नव्हती व ती शासनाने क्षेत्र करेक्शन या अंतर्गत करून दिले ज्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्राप्त आहेत. जास्तीचा एरिया मुळ एरियामध्ये समाविष्ट करण्यात आला व यातील फरकाची रक्कम वसूल करण्यात आली. तसेच अनर्जित उत्पन्नाची व फरकाची रक्कम तसेच टीडीआरची रक्कम भरुन घेण्यात आलेली आहे. यामध्ये महालेखाकारांनी ही रक्कम रु. १.५७ कोटी असल्याचे नमूद केले असून विभागाने मात्र रु. ७८ लाख वसूल केल्याचे दिसून येते.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी अनर्जित उत्पन्नाच्या फरकाची रक्कम तसेच टीडीआरची रक्कम वसूली करण्यात आलेली आहे. परंतु या अनर्जित उत्पन्नाच्या आकारणीमध्ये महालेखाकारांची आकडेवारी व विभागाच्या आकडेवारीत तफावत दिसून येते. अतः शासनाने याची फेरआकारणी करून त्याप्रमाणे वसूली निश्चित करावी व अशाप्रकारे केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण V

जिल्हाधिकारी, पुणे

५.१ अनिवार्य शर्तींची पूर्तता न करता शैक्षणिक उद्देशांसाठी भाडेपट्टीवर जमीन देणे

५.१.१ मौजे जांबे, ता.मुळशी, जि.पुणे येथील ४७३०० चौ.मी. जमीन प्राथमिक शाळा/माध्यमिक शाळा, वसतिगृह आणि महाविद्यालय इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर आणि ३२००० चौ.मी. जमीन क्रिडा मैदानासाठी भाडेपट्टट्ट्याने महाराष्ट्र महिला उद्यम ट्रस्टला ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. १ प्रतिवर्षी या दराने दिली (ऑगस्ट,२००९). परंतु शैक्षणिक प्रकल्पाचा अंदाजित भांडवली खर्च रु. १३.४४ कोटी होता. परिणामी २५ टक्के भांडवली खर्चासाठी पट्टेदाराकडे रु. ३.३६ कोटी असणे आवश्यक होते. परंतु आवेदनपत्र देताना पट्टेदाराकडे रु. ८३.३७ लाख होते. यातून असे दिसून येते की, जमीन देताना ट्रस्टने अनिवार्य अटींची पूर्तता केली नव्हती आणि त्यामुळे भाडेपट्टट्ट्याने जमीन मिळण्यास ट्रस्ट पात्र नव्हती. तरीही, जमीन भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात आली. तसेच पट्टेदाराने बांधकाम पूर्ण केले होते असे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. अद्याप जमिनीचा वापर करण्यात आला नव्हता याची खात्री जिल्हाधिकारी यांनीही दिली (ऑगस्ट, २०१२). तरीही जमीन परत घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही हाती घेण्यात आली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदावरील चर्चा ही मुख्यत्वे करून दोन मुद्यांवर आधारित आहे. जमीन वितरण होणेअगोदर इमारत उभी करण्यासाठी आवश्यक असणारा २५ टक्के भांडवली खर्च आवेदकाकडे उपलब्ध नसणे, तसेच इमारतीचे बांधकाम दोन वर्षांच्या कालावधीत पूर्ण केल्याचे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यात उपलब्ध नसणे. सदरहु परिच्छेदावर विस्तृत चर्चा करतेवेळी भाडेपट्टेधारकाच्या खात्यात २५ टक्के रक्कम नसतानाही शासनाने अशाप्रकारे जागा देण्याचा निर्णय घेऊन त्या संस्थेकडे जागा कशी काय सुपूर्द केली ? अशी विचारणा समितीने केली असता शासनाला कोणतीही जमीन कोणत्याही तत्वावर देण्याचा अधिकार महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ४० अन्वये प्राप्त असून शासन प्रकरणपरत्वे कोणतीही अट शिथिल व विहित करून जागा प्रदान करु शकते व हा शासनाचा सार्वभौम व सर्वेतोपरी अधिकार असून शासनाने तो अधिकार या प्रकरणी वापरला. ही अट शिथिल वरिष्ठ स्तरावरुन झाली असून प्रशासकीय स्तरावर असा कोणताही प्रस्ताव सादर झालेला नसल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच २५ टक्के निधी त्या संस्थेने नंतर जमा केलेला असून ही अट संबंधित संस्थेने नंतर पूर्ण केलेली आहे. तसेच महालेखाकारांनी हा प्रकल्प पूर्ण होण्यासाठी अंदाजित भांडवली खर्च रु. १३.४४ कोटी नमूद केला असून शासनाने मात्र हा खर्च रु. ७ ते ८ कोटी येणार असल्याचे समितीसमोर सांगितले. संबंधित कंपनीचे फक्त रु. ८३.८७ लाख जमा होते. सदरहु सवलत कोणत्या नियमांतर्गत देण्यात आली ? तसेच शासनस्तरावरुन अशी अट शिथिल करून या संस्थांना जमीन वाटप करीत असल्याची नोंद ज्या नस्तीमध्ये आहे ती नस्ती समितीस सादर करण्यात यावी अशी विचारणा समितीने केली असता सन २०१२ च्या मंत्रालयाला लागलेल्या आगीमध्ये ही नस्ती जळालेली असल्याने ते अभिप्राय उपलब्ध नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे या संदर्भातील सर्व कागदपत्रे उपलब्ध असतात, त्यांच्यामार्फत या फाईलची पुनर्बांधणी करण्यात आली असेल, त्यात काय नमूद केले आहे ? असे समितीने विचारले असता पुनर्बांधणी केलेल्या नस्तीमध्ये शासनाने त्यांचेस्तरावर टिप्पणीमध्ये नमूद केलेले अभिप्राय उपलब्ध होवू शकत नाहीत. तसेच दोन वर्षांच्या आत इमारतीचे बांधकाम होणे बंधनकारक असतानाही आजतागायत हे बांधकाम पूर्ण झालेले नसल्याचेही समितीसमोर सांगण्यात आले व भाडेपट्टट्ट्याची मुदत सन २०१६ मध्ये संपुष्टात आलेली असल्यामुळे या संस्थेस भविष्यात मिळणारी मुदतवाढ ही दि. ११/१/२०१७ च्या शासन निर्णयानुसारच मिळणार असल्याचा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. या सन २०१७ च्या शासन निर्णयामध्ये शासनाने गेल्या अनेक वर्षांमध्ये भाडेपट्टट्ट्याने अथवा कफ्रजेहक्काने शासकीय जमीनी व्यक्ती वा संस्थांना वेगवेगळ्या प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या आहेत. यात सर्वसाधारण अट अशी असते की, इमारतीचे बांधकाम दोन वर्षांमध्ये पूर्ण करणे आवश्यक आहे. विहित कालावधीमध्ये हे बांधकाम पूर्ण झाले नसेल तर मुदतवाढ देण्याकरिता या अगोदर दि. २१/११/१९५७ च्या शासन निर्णयामध्ये तरतूद होती. परंतु त्यावेळी अत्यंत कमी रक्कम आकारुन ती मुदतवाढ मिळत असल्यामुळे व जितक्या उशीरा जमिनीवर बांधकाम केले तेवढी जमिनीची किंमत उत्तरोत्तर वाढतच असते. त्यामुळे अशा जमिनींचा विहित कालावधीमध्ये उपयोग करण्याचा कल कमी दिसून येत होता. त्यामुळे हा शासन निर्णय निर्गमित केला असून यामध्ये शासनाने नविन धोरण जाहिर करून जमिनीच्या मुदतवाढ प्रकरणी आकारावयाचे शुल्क कोणत्या तत्वावर आकारावे व किती वर्षांनंतर किती रक्कमेने वा टक्केवारीने आकारणी करावी याबाबतची विस्तृत कार्यपद्धती या शासन निर्णयात नमूद करण्यात आली आहे. त्यामुळे २०१७ मधील शासन निर्णयाच्या तरतूदीच्या आधारेच या संस्थेला मुदतवाढ अनुज्ञेय राहील. त्या शासन निर्णयाच्याआधारे एक स्पेशल ड्राईव्ह हातात घेऊन ज्या संस्थांना मुदतवाढ घ्यायची आहे त्या संस्थांनी मुदतवाढीचा प्रस्ताव शासनाकडे पाठवावा असे जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत सर्व संबंधितांना कळविण्यात आले असून त्यानंतरही मुदतवाढीचे प्रस्ताव संस्थांकडून प्राप्त न झाल्यास जागा काढून घेण्याची जी तरतूद कायद्यात आहे त्याची अंमलबजावणी शासनस्तरावरुन करण्यात येईल असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. सन २००९ मध्ये या संस्थेला दिलेल्या जमीनीचा वापर सन २०१२ पर्यंत झालेला नाही. तसेच आर्थिक क्षमता नसल्यामुळे बांधकाम सुरु देखील केलेले नाही व आजतागायत येथील बांधकाम पूर्ण झालेले नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

शासनाने फेब्रुवारी, १९८३ मध्ये पारीत केलेल्या शासकीय ठरावात नमूद केल्याप्रमाणे शिक्षण विभागाने मान्यता दिलेल्या शैक्षणिक संस्थाच जमीन मिळविण्यासाठी आवेदन देऊ शकतात. तसेच महसूल व वन विभागाने खात्री करून घ्यावी की, इमारत उभी करण्यासाठी आवश्यक असणारा २५ टक्के भांडवली खर्च आवेदकाकडे तात्काळ उपलब्ध आहे आणि उर्वरित ७५ टक्के भांडवली खर्च पुढील दोन वर्षांत उपलब्ध करून दिला जाईल. भाडेकरारनाम्यानुसार पट्टेदाराने इमारतीचे बांधकाम दोन वर्षांच्या कालावधीत पूर्ण करणे आवश्यक होते. परंतु त्या अटीची पुर्तता केलेली नसतानाही शासनाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील कलम ४० अंतर्गत शासनाला प्राप्त विशेषाधिकाराचा वापर करून या संस्थेला भुखंडाचे वितरण या दोन्ही अटी शिथिल करून करण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. कोणत्या परिस्थितीत, कोणत्या स्तरावर व कोणत्या कारणमिमांसेसह या अटी शिथिल करण्यात आल्या याबाबत समितीने विचारले असता मंत्रालय आगीत नस्ती जळालेली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविक भूखंड वितरणासाठी शासनानेच नमूद केलेल्या अटी शर्तींचे पालन करणे व त्याची पूर्तता करून घेणे शासनावर बंधनकारक आहे. अशा अटी निश्चित करण्यामागील मुळ उद्देश हा संस्थेची आर्थिक व तांत्रिक गुणवत्ता व सक्षमता तपासणे हा असून ज्या प्रयोजनासाठी शासनस्तरावरुन जागेचे वितरण झालेले आहे त्याची पुर्तता करण्याची क्षमता त्या संस्थेमध्ये आहे याची तपासणी करणे हा आहे. ज्या प्रयोजनार्थ जमीन दिली ती पुर्ण न करता केवळ शासनाकडून जमीन प्राप्त करून घेणे असा हेतू भाडेपट्टेदाराला साध्य करता येऊ नये या उद्देशाने अशा अटी व शर्तींची तरतूद करण्यात येते. याची पुर्तता शासनस्तरावरुन करून घेणे केवळ बंधनकारकच नव्हेतर शासनाच्या हिताचे देखील आहे. असे असताना अशा अटी शर्तींच शासन शिथिल करीत असेल तर दिलेल्या जमीनीचे प्रयोजन शासन कधीही साध्य करून घेऊ शकणार नाही. त्यातही अशा मुळ अटी व निकषांना शिथिल करण्यासाठी जर शासन त्यांना कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम विशेषाधिकाराचा वापर करीत असेल तर हे कोणत्याही परिस्थितीत अभिप्रेत व समर्थनीय नाही. महालेखाकारांनी या अहवालात घेतलेल्या गंभीर आक्षेपांवरच समिती विस्तृत चर्चा करतेवेळी जर ती चर्चा कलम ४० वर येवून थांबत असेल व त्याची शहानिशा करण्यासाठी नस्तीदेखील उपलब्ध होत नसेल तर कोणत्याही निष्कर्षांप्रत समितीला येणे शक्य नाही. तरीही विभागाच्या सचिवांकडून अधिकृतपणे या कलमाचा वापर शासनस्तरावरुन झाल्याचे समितीसमोर सांगण्यात येत असल्यामुळे अशाप्रकारे निकष शिथिल करून भुखंडाच्या वितरणाचे समर्थन समिती करु शकत नाही. ज्या प्रयोजनासाठी भुखंड वितरीत करण्यात येत आहे त्यावर बांधकाम करण्याची आर्थिक क्षमता निश्चित करणारी ही अट असून त्याचीच पूर्तता होत नसेल तर यामुळे अन्य निकषांना व तरतूदींना कुठलाही अर्थ शिल्लक राहणार नाही व नेमके तेच या सदरहु प्रकरणात झाले असून नंतर बांधकाम पुर्ण न करण्याचे कारण निधीची कमतरता असल्याचे रेकॉर्डवर नमूद करण्यात आले आहे. अतः याबाबत समिती तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे. शासनाने त्यांना कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम अधिकार कोणत्या विशिष्ट व अपवादात्मक परिस्थितीत व कोणाच्या बाजूने वापरावे याचा पुनर्विचार करण्याची आवश्यकता असून अधिकारांचा असा वापर शासनाने भविष्यात टाळावा अशी समितीची शिफारस आहे. तसेच अटी शर्ती शिथिल करूनही सदर संस्थेचे बांधकाम पूर्ण झालेले नसून कराराची मुदतही सन २०१६ मध्ये संपलेली आहे. अशा परिस्थितीत संस्थेकडून भाडेपट्टा नुतनीकरणाची मागणी आल्यास दि. ११/१/२०१७ च्या नविन शासन निर्णयानुसार सुधारित दरानेच हे नुतनीकरण करण्याबाबतचा विचार शासनाने करावा नाही तर नियमानुसार योग्य ती पुढील कार्यवाही शासनस्तरावरुन करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.१.२ जुलै, १९९० मध्ये शासनाने मौजे गुणवाडी, ता.बारामती, जि.पुणे येथील १०००० चौ.मी. जमीन महाविद्यालय बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर आणि १०००० चौ.मी.जमीन क्रिडा मैदानासाठी भाडेपट्टट्ट्यावर १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी प्रतिवर्षी रु. १ इतक्या भाडेपट्टीने विद्या प्रतिष्ठान, बारामती यांना दिली होती. वर्ष २००५ मध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला होता. परंतु संस्थेच्या सचिवांनी जिल्हाधिकारी यांना लिहिलेल्या (फेब्रुवारी २००९) पत्राद्वारे लक्षात आले की, आवेदक संस्थेशी कोणताही भाडेकरारनामा जिल्हाधिकारी यांनी केलेला नव्हता. तसेच वर्ष २००४ मध्ये शिक्षण विभागाकडून प्राथमिक शाळा चालविण्यासाठी संस्थेला मान्यता मिळालेली होती. परंतु जमीन महाविद्यालय बांधण्यासाठी देण्यात आली होती ज्यासाठी विभागाने मान्यता दिली नव्हती. जमीन ताब्यात मिळताना इमारत बांधण्यासाठी आवश्यक असणारा निधी उपलब्ध नसल्याचे संस्थेने मान्य केले होते (फेब्रुवारी, २००९). अशाप्रकारे अनिवार्य अटींची पूर्तता न केल्यामुळे भाडेकराराने जमीन मिळण्यास संस्था पात्र नव्हती. तरीही चुकीच्या पद्धतीने जमीन देण्यात आली होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी शासनाने भाडेपट्टट्ट्यास मुदतवाढ देण्यात आली असून त्या संदर्भातील करारनामा देखील निष्पादित करण्यात आलेला आहे. सदर संस्थेने महाविद्यालयाऐवजी इंग्रजी माध्यमाच्या प्राथमिक शाळेसाठी जागेचा वापर केलेला असून शैक्षणिक प्रयोजनासाठीच हा वापर केलेला असल्यामुळे सदर संस्थेचा शर्तभंग शासनाकडून नियमानुकुल करण्यात आला. तसेच शासनाने या प्रकरणी महाराष्ट्र जमीन

महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४० प्रमाणे प्राप्त अधिकार वापरल्याचे दिसून येत असल्याचे विभागीय सचिवांमार्फत समितीला सांगण्यात आले. सदरहु प्रकरणी संस्थेकडून झालेला शर्तभंग कलम ४० अन्वये शासनाला प्राप्त अधिकारान्वये नियमानुकुल केला आहे. भाडेपट्टेधारकाने केलेल्या कोणत्याही स्वरुपाच्या शर्तभंगाच्या समर्थनार्थ शासनस्तरावर कोणता ना कोणता शासन निर्णयाचा आधार घेऊन व प्रसंगी शासनाचे अंतिम अधिकार देखील वापरुन असे शर्तभंग शासनस्तरावरुन नियमितच होत असेल तर जमिनीचे वाटप करताना अटी शर्ती निश्चित करण्याचा कोणताही उपयोग नाही व ही बाब भाडेपट्टेधारकाला शर्तभंग करण्यास प्रोत्साहन देणारी असून शासनस्तरावरुन ही कार्यपद्धती सर्वसामान्य जनतेमध्ये चुकीचा संदेश देणारी आहे. समितीने याअनुषंगाने छाननी केलेल्या प्रकरणांमधील समितीसमोर आलेली वस्तुस्थिती कलम ४० चा वापर करून प्रकरणनिहाय शासनस्तरावरुन देण्यात आलेली शिथिलता लक्षात घेता कलम ४० चा असा अनिर्बंध व अमर्याद वापर शासनस्तरावरुन होणे कायद्याला अभिप्रेत वा अपेक्षित नाही. या तरतूदीचा वापर विशिष्ट व अत्यंत अपवादात्मक परिस्थितीत व अत्यंत काळजीपूर्वकरित्या व रास्तपद्धतीने शासनाने वापरणे आवश्यक आहे असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. अतः समिती या प्रकरणी तीव्र नापसंती व्यक्त करीत असून शासनाने भविष्यात अशाप्रकारांची पुनरावृत्ती टाळावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.२ भाडेकरारनामा कार्यान्वित न करणे

५.२.१ शासकीय ठरावानुसार (फेब्रुवारी, १९६५) आणि जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार (सप्टेंबर,१९६५) हडपसर येथील सर्वे क्र.१६५/अ भूखंड क्र.१३९ ते १४९, पुणे येथील १९११७.८ चौ.मी. जमीन रु. १ प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टीने साधना विद्यालयाचे क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यास रयत शिक्षण संस्थेला देण्यात आली होती. परंतु जिल्हाधिकारी यांनी पट्टेदाराशी कोणताही भाडेकरारनामा केलेला नव्हता. तसेच शासकीय ठरावात भाडेपट्टट्याचा कालावधी नमूद करण्यात आला नव्हता. पट्टेदाराच्या ताब्यात ही जमीन सतत ४७ वर्षे होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात साक्षीदरम्यान समितीसमोर सांगण्यात आले की, सप्टेंबर १९६५ च्या ठरावानुसार जागा रयत शिक्षण संस्थेला क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी देण्यात आली होती. परंतु या संदर्भात जिल्हाधिकारी व पट्टेदारामध्ये करारच झालेला नसल्यामुळे भाडेपट्टट्याचा कालावधी नमूद केलेला नव्हता. सदरहु प्रकरणी देखील कलम ४० अन्वये शासनाला प्राप्त अधिकाराचा वापर करून हे प्रकरण शासनाने नियमानुकुल केलेले आहे. परंतु इतक्या प्रदीर्घ कालावधीसाठी जमीन संस्थेच्या ताब्यात असताना भाडेपट्टा करार न होणे ही बाब निश्चितच गंभीर स्वरुपाची आहे.

शिफारस

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात सन १९६५ च्या ठरावानुसार जागा रयत शिक्षण संस्थेला क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी देण्यात आली होती. परंतु जिल्हाधिकारी व भाडेपट्टेदार यांच्यामध्ये भाडेपट्टा करारच न करण्यात आल्यामुळे भाडेपट्टट्याचा कालावधी कोठेही नमूद नव्हता. त्यामुळे तत्कालिन धोरणानुसार सदरचा भाडेपट्टा १५ वर्षांचा होता असे गृहीत धरुन त्यापुढील कालावधीसाठी ३ वेळा प्रत्येकी १५ वर्षांसाठी काल्पनिक मुदतवाढ दि. ६/५/२०१७ च्या ज्ञापनान्वये देण्यात आली आहे. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या दि. १९/६/२०१७ च्या आदेशान्वये मुदतवाढ देण्यात आलेली आहे. वास्तविकतः महालेखाकारांनी हा आक्षेप सन २०१३ मध्ये नोंदविल्यानंतर गत ४ वर्षांपर्यंत या प्रकरणाची व त्याअनुषंगाने घेतलेल्या आक्षेपाची साधी दखलही घेतली गेली नाही. तसेच भाडेपट्टा कराराबाबत शासनस्तरावर कोणताही निर्णय घेण्यात आलेला नव्हता अथवा जमीन ताब्यात घेण्याबाबतची देखील कोणतीही कार्यवाही झालेली नव्हती. समितीने परिच्छेद छाननीला घेतल्यानंतर समितीच्या बैठकीच्या (दि. २०.६.२०१७) एक दिवस अगोदर या प्रकरणावर शासनस्तरावरुन घाईघाईने निर्णय घेण्यात येणे, ही बाब साशंकता निर्माण करणारी असून समितीला उत्तरदायी ठरु नये यासाठी केलेली असल्याचे समितीचे मत आहे व याबाबत समिती नापसंती व्यक्त करीत आहे. तरीही या प्रकरणी भाडेपट्टा करार तातडीने करण्यात यावा व याबाबत केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.२.२ फेब्रुवारी १९८३ मधील जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशानुसार सर्वे क्र.१६५/अ, (गाळा क्र.१०३ ते १०९ आणि १३० ते १३४) हडपसर, पुणे येथील ५४०१ चौ.मी. जमीन साधना मुलींच्या विद्यालयाला जोडून क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी रयत शिक्षण संस्था, सातारा यांना १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. ५१८.६० प्रतिवर्षी इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने देण्यात आली होती. तसेच वर्ष १९९८ मध्ये भाडेपट्टट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला असतानाही कालावधीचे नुतनीकरण करण्यासाठी किंवा जमीन पुन्हा परत मिळविण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती. वर्ष १९८३ मध्ये ही जमीन भाडेपट्टट्यावर देतानाही जमीन करारनामा करण्यात आला होता हे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या आक्षेपात नमूद केले आहेत.

शिफारस

सन १९८३ मध्ये सदरहु जमीन भाडेपट्टट्ट्यावर देताना करारनामा करण्यात आलेला नव्हता. त्यामुळे भाडेपट्टा संपण्याचा कालावधी उपलब्ध नव्हता. तरीही १५ वर्षांचा कालावधी गृहीत धरला असता १९९८ मध्ये भाडेपट्टट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आला असतानाही भाडेपट्टा कालावधीचे नुतनीकरण करण्यासाठी किंवा जमीन पुन्हा परत मिळविण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही शासनस्तरावरुन करण्यात आली नव्हती. परंतु आता संस्थेचा भाडेपट्टा मुदतवाढीचा प्रस्ताव विभागीय आयुक्त, पुणे यांचेमार्फत शासनास प्राप्त आहे. प्रस्तुत प्रकरणी प्रचलित नियमातील तरतूदीनुसार १९९८ पासून प्रत्येकी १५ वर्षांची दोन वेळा काल्पनिक मुदतवाढ दि. ६/५/२०१७ च्या शासन ज्ञापनान्वये देण्यात आली आहे. त्याअनुषंगाने जिल्हाधिकारी, पुणे यांच्या दि. ८/६/२०१७ च्या आदेशान्वये मुदतवाढ देण्यात आली आहे. वास्तविकतः महालेखाकारांनी हा आक्षेप सन २०१३ मध्ये नोंदविल्यानंतर गत ४ वर्षांपर्यंत या प्रकरणावर शासनस्तरावर कोणताही निर्णय घेण्यात आलेला नव्हता अथवा जमीन ताब्यात घेण्याबाबतची देखील कोणतीही कार्यवाही झालेली नव्हती. समितीने परिच्छेद छाननीला घेतल्यानंतर या अगोदरच्या प्रकरणाप्रमाणे समितीच्या बैठकीच्या एक आठवडा अगोदर या प्रकरणावर शासनस्तरावरुन निर्णय घेण्यात येणे, ही बाब साशंकता निर्माण करणारी असल्याचे समितीचे मत आहे. तरीही या प्रकरणी भाडेपट्टा करार तातडीने करण्यात यावा व याबाबत केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.३ शैक्षणिक उद्देशांसाठी जमिनीचा वापर न करणे

५.३.१ शासनाने (ऑक्टोबर १९९६) दोन वर्षांच्या कालावधीत माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर ४००० चौ.मी. जमीन आणि क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ४००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीवर भाडेपट्टट्ट्याने छत्रपती शिक्षण संस्थेला दिली होती. परंतु अद्याप (सप्टेंबर २०१२) पट्टेदार संस्थेने शाळा इमारत बांधली नव्हती. एप्रिल २००४ मध्ये जिल्हाधिकारी कार्यालयाने कारणे दाखवा नोटीस निर्गमित केली होती. तसेच डिसेंबर, २०११ मध्ये क्रिडा मैदानासाठीच्या भाडेपट्टट्ट्याचा कालावधीही संपुष्टात आला होता. पट्टेदाराने भाडेपट्टट्ट्याचे नुतनीकरण करण्याचा पर्याय स्वीकारला होता असे दर्शविणारी नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस

मौजे अंथुर्णे, ता.इंदापूर, जि.पुणे येथील जमीन छत्रपती शिक्षण संस्था भवानीनगर यांना शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जागा मंजूर करण्यात आली होती. परंतु या संस्थेने विहित मुदतीत बांधकामही केले नाही. तसेच मुदतवाढ देखील घेतली नाही. याआधारे जिल्हाधिकारी यांचेकडून सन २०१२ मध्ये शर्तभंगाची नोटीस देण्यात आली होती. त्यावर संस्थेने अर्ज करून मुदतवाढ देणेबाबत विनंती केली होती. परंतु विभागाने दिलेला सदरहु खुलासा असमाधानकारक असल्याच्या कारणास्तव व संस्थेने अजूनही जागेचा वापर केलेला नसल्याने दि. २.५.२०१७ रोजी उक्त जमीन शासनजमा करण्यात आली आहे. सदरहु जमीन शासनाने (ऑक्टोबर, १९९६) दोन वर्षांच्या कालावधीत माध्यमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्वावर ४००० चौ.मी. आणि क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ४००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. १ इतक्या वार्षिक भाडेपट्टट्ट्यावर छत्रपती शिक्षण संस्थेला दिली होती. तथापि, संस्थेने सदर ठिकाणी अद्यापपर्यंत जागेचा वापर केलेला नाही व भाडेपट्टट्ट्याची मुदतवाढ घेतलेली नाही. सदर संस्थेस वरील प्रमाणे केलेल्या शर्तभंगाबाबत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी दिलेल्या नोटीसवर संस्थेकडून प्राप्त खुलासा असमाधानकारक असल्याने तसेच संस्थेने अजूनही जागेचा वापर केलेला नसल्याने जमीन शर्तभंगाखाली शासनजमा करण्यात आली असून त्याचा ताबा देखील घेण्यात आलेला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच छत्रपती संस्थेला जी जागा देण्यात आली होती ती जागा वापराविना पडून होती व दुसऱ्या जागेवर शाळेचे बांधकाम पूर्ण करण्यात आले. यावरुन सदर जागेची गरज त्या संस्थेला नाही असे दिसून येते. सन २०१२ मध्ये संस्थेने दिलेल्या पत्रात उल्लेख करण्यात आला आहे की, सदर जागेवर इमारत बांधणे आवश्यक होते. परंतु त्यादरम्यानच्या कालावधीत गावातील काही सदस्यांनी कारखान्याची जागा शाळेच्या इमारतीसाठी बक्षिसपत्र दिली व त्यावर इमारत बांधण्यात आलेली आहे व त्यामुळे शासनाची जागा शासनजमा करण्यात आलेली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. यावरुन जिल्हाधिकारी स्तरावरुन सदरहू केलेली कार्यवाही नियमानुसारच आहे असे समितीचे मत आहे. परंतु अन्य सर्व प्रकरणांमध्ये शासनाच्या कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम अधिकाराचा वापर करून मुदतवाढ दिली जाते तर सदर संस्थेला मुदतवाढ नाकारण्याचे कारण काय आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता संबंधित संस्थेला हा आदेश मान्य नसेल तर ती संस्था शासनाकडे पुनर्विलोकनासाठी अर्ज करु शकते असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. सदरहु प्रकरणी जमीन पुनर्ग्रहणाची कार्यवाही नियमानुसार योग्यच आहे. फक्त हाच न्याय अन्य प्रकरणांना देखील लावण्याची आवश्यकता होती असे समितीचे मत आहे. अतः तशाप्रकारची निर्णयाच्या पुनर्विलोकनाची मागणी संस्थेकडून आल्यास दि. ११ जानेवारी, २०१७ च्या शासन निर्णयास अधिन राहूनच आवश्यक व योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

५.३.२ मार्च, २००५ मध्ये शासनाने मौजे कुणेनामा, ता.बारामती, जि.पुणे येथील ३०००० चौ.मी. जमीन प्राथमिक शाळा इमारत बांधण्यासाठी भोगवटा तत्त्वावर आणि भाडेपट्टयाने क्रिडा मैदान म्हणून वापरण्यासाठी ३६२०० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांसाठी रु. १ प्रतिवर्षी भाडेपट्टी इतक्या दराने कासेगाव शिक्षण संस्था, सांगली यांना दिली. दोन वर्षांच्या कालावधीत पट्टेदाराने इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक होते. परंतु सहा वर्षांचा कालावधी उलटून गेल्यानंतरही शाळा इमारतीचे बांधकाम संस्थेने सुरुच केले नव्हते. जिल्हाधिकारी कार्यालयाने नमूद केले (एप्रिल, २०१२) की, मे २०१२ पर्यंत भूमी अभिलेख कार्यालय, मावळ यांच्याकडून जमिनीचे सीमांकन करण्यात आले नव्हते. परिणामी सात वर्षांहून अधिक कालावधी उलटून सुद्धा जमिनीचा वापर करण्यात आला नव्हता असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी बांधकाम करण्यासाठी दोन वर्षांची मुदतवाढ दिलेली होती व ती देखील दि. ९ डिसेंबर २०१६ रोजी संपलेली असून शासनाने दि. २२ मे २०१७ रोजी संस्थेला दि. ११ जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णयानुसार मुदतवाढ देण्याची कार्यवाही करणेबाबत तसेच त्याअनुषंगाने भरावयाच्या रकमेबाबत कळविण्यात आले आहे. भाडेपट्टट्याची मुदत संपलेली असताना ती मुदतवाढ घेण्याची प्राथमिक जबाबदारी त्या संस्थेची असताना या प्रकरणी जिल्हाधिकारी स्तरावरुन मुदतवाढ घेणेबाबत संस्थेस कळविण्यात येणे. जिल्हाधिकाऱ्यांनी मुदतवाढी संदर्भात स्वत:हून ही कारवाई करण्याची आवश्यकता नव्हती असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. अत: या प्रकरणी मुदतवाढी संदर्भात संस्थेकडून मागणी आल्यास शासनाने दि. ११ जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णया अधिन राहूनच योग्य ते निर्णय घ्यावेत व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.३.३ ऑक्टोबर, १९९६ मध्ये शासनाने मौजे करमोली, ता.मुळशी, जि.पुणे येथील २०२४२ चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्त्वावर कला आणि वाणिज्यिक महाविद्यालय बांधण्यासाठी आणि २०२४१ चौ.मी. जमीन वापरण्यासाठी भाडेपट्टट्याने रु. १ प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टीने १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना दिली. परंतु २६ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही क्रीडा मैदानासाठी भाडेकरारनामा करण्यात आला नव्हता. वर्ष २००१ मध्ये भाडेपट्टा कालावधी संपुष्टात आला असतानाही भाडेकरार कालावधीचे नुतीनकरण करण्यात आल्याची नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती. अटींचे उल्लंघन केल्याप्रकरणी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून नोटीस प्राप्त (ऑक्टोबर २०११) होताच पट्टेदाराने नमूद केले (नोव्हेंबर, २०११) की, महाविद्यालयासाठी देण्यात आलेली जमीन आडवळणावर असल्यामुळे प्रस्तावित महाविद्यालयापर्यंत पोहचण्यासाठी विद्यार्थ्यांना अडचणी येणार होत्या. तरीही व्यावसायिक प्रशिक्षण केंद्र सुरु करण्यासाठी पट्टेदाराने परवानगी मागितली होती. याबाबत जिल्हाधिकाऱ्यांनी केलेल्या पुढील कारवाईची नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, मौजे करमोळी, ता.मुळशी, जि.पुणे येथील "पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ पुणे" या संस्थेस शैक्षणिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या ४०४८३.०० चौ.मी. क्षेत्रामध्ये व्होकेशनल ट्रेनिंग कोर्स चालू करणेकरिता जागा वापरात बदलासाठी परवानगी व क्रिडांगण क्षेत्रास मुदतवाढ मिळणेबाबत जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडे दि. १६ फेब्रुवारी २०१० रोजी अर्ज केलेला होता. तथापि, तहसिलदार मुळशी यांनी दिलेल्या अहवालात सदर ठिकाणी दि. ७ फेब्रुवारी २०११ रोजी केलेल्या पंचनाम्यानुसार जागेवर अर्थवट स्वरुपात बांधकाम केलेले दिसून येत असून जागा प्रदान केलेल्या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर अद्याप सुरु केलेला दिसून येत नाही. त्यामुळे विषयांकीत जागा प्रदान आदेशामधील अट क्र.४ चा संस्थेने भंग केल्याने सदरचे क्षेत्र शर्तभंगा अंतर्गत सरकार जमा का करण्यात येऊ नये, याबाबत संस्थेस दि. ११ नोव्हेंबर २०११ अन्वये खुलासा सादर केला. संस्थेच्या खुलाश्यानुसार मौजे करमोळी हे ठिकाण विद्यार्थी यांच्या जाणे-येणेचे दृष्टीने गैरसोयीचे असल्यामुळे महाविद्यालय मौजे पिंरगुट येथे सुरु केले असून पूर्वी करमाळा येथील जागेत व्यवसाय अभ्यासक्रम सुरु करणेत आला होता. परंतु सदर ठिकाणचे बांधकाम धोकादायक झालेने सदर अभ्यासक्रम संस्थेने पौड येथे स्थलांतरीत करून करमोळी येथे नवीन बांधकाम सुरु केले आहे.

सदरहु प्रकरणी दोन मुद्दे असून पहिला मुद्दा हा मुदतवाढी संदर्भातील असून दुसरा मुद्दा जागेच्या वापरातील बदलासंदर्भात आहे. महाविद्यालयासाठीची जमीन आडवळणावर असून विद्यार्थ्यांना अडचणीची असल्यामुळे त्याठिकाणी व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरु करण्यात आला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. महाविद्यालय सुरु करण्यासाठी जर जमीन आडवळणाची व विद्यार्थ्यांसाठी गैरसोईची आहे, तर मग व्यावसायिक अभ्यासक्रमासाठी ती सोयीची व योग्य कशी ? अशी विचारणा समितीने केली असता समर्पक उत्तर विभागीय प्रतिनिधींकडून प्राप्त झाले नाही. तसेच व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरु झाल्यानंतर ती इमारत धोकादायक झाल्यामुळे तात्पुरत्या स्वरुपात व्यावसायिक अभ्यासक्रम पौड येथे स्थलांतरीत करण्यात आला होता व या धोकादायक जागेच्या ठिकाणी दोन मजली इमारतीचे बांधकाम करून त्याचा पुन्हा वापर सुरु केला. तसेच सदर संस्थेस भाडेपट्टट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या क्षेत्राकरीता दि. ७ जून २०११ च्या आदेशान्वये ३० वर्षांसाठी भाडेपट्टट्यास मुदतवाढ देण्यात आली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले की, जी ३० वर्षांची मुदतवाढ दिलेली आहे ती क्रिडांगणाच्या भागाची आहे. जागेच्या वापरातील बदलाचा निर्णय शासनाने कोणत्या आधारावर स्विकारला अशी समितीने विचारणा केली असता त्याला अद्यापपर्यंत अधिकृतरित्या मान्यता दिलेली नसून यामध्ये अंतिम निर्णय घेतलेला नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. आज सुद्धा तेथे इमारत असून त्याचा वापर सुरु आहे आणि पुनर्बांधणीचा प्रस्ताव सुद्धा आलेला आहे.

वास्तविक दोन वर्षांच्या आत बांधकाम सुरु करणे आवश्यक होते परंतु हे बांधकाम अर्धवट केल्याचे दिसून आले. यामध्ये तहसिलदार, मुळशी यांना चौकशी करण्याचे निदेश देण्यात आले असता त्यांनी दि. २/२/२०१७ ला प्रतीगृहीता संस्थेच्या कागदपत्रांची तपासणी करून त्याआधारावर अहवाल सादर केला असता महाराष्ट्र शासन कौशल्य विकास व उद्योजकता विभाग यांच्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने इलेक्ट्रीकल टेक्नॉलॉजी, ऑटोमोबाईल इंजिनीयरींग, टेक्नीशीयन आणि अकाऊंटींग फायनॅन्शियल मॅनेजमेंट या ३ व्यवसाय अभ्यासक्रमाचे वर्ग मौजे करमोळी, ता.मुळशी येथे स्थलांतरीत करण्याची परवानगी फेब्रुवारी, २०१६ मध्ये देण्यात आल्याचे दिसून आले. त्याआधारे तेथे व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरु असल्याचे अहवालात नमूद आहे. वास्तविकत: एकीकडे वापरातील बदलासाठी शासनाने मान्यता दिली नसल्याचे व तरीही तेथे व्यावसायिक अभ्यासक्रम सुरु असल्याचे सांगण्यात येते, सदरहु प्रकरणी नक्कीच शर्तभंग झालेला आहे. असे समितीने विचारले असता शासन मान्यतेने अंतिम निर्णय घेतला जाईल असा खुलासा विभागीय सचिवांनी समितीसमोर केला. यावर महालेखाकारांनी व्यावसायिक अभ्यासक्रमासाठी जर त्या जागेचा वापर होत असेल तर त्यांना क्रिडांगणाच्या जागेची आवश्यकता नसून ही जागा शासनाने परत घेतली पाहिजे. तसेच मुळ आक्षेप हे क्रिडांगणाचा करार २६ वर्षे न करणे हा असल्याचे मत नोंदविले. अद्यापपर्यंत जागेच्या वापरातील बदलाबाबतचा निर्णय घेतला नसल्यामुळे मा.मंत्री महोदयांच्या मान्यतेने अंतिम निर्णय घेतला जाईल तसेच क्रिडांगणासाठी ३० वर्षांची मुतदवाढ दिलेली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

उक्त प्रकरणी महाविद्यालयासाठी दिलेली जमीन विद्यार्थ्यांना गैरसोयीची ठरत असल्यामुळे त्याऐवजी तेथे व्यावसायिक प्रशिक्षण महाविद्यालय सुरु करण्यात आले होते. सदरहु जागा महाविद्यालयासाठी गैरसोयीची ठरते, परंतु व्यावसायिक प्रशिक्षण महाविद्यालय सुरु करण्यासाठी मात्र ही जागा सोयीची ठरते असे पट्टेदाराने दिलेले विवेचन मान्य करण्यासारखा कोणताही आधार समितीला दिसून आला नाही. तसेच २६ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही क्रिडांगणासाठी भाडेकरार न होणे, सन २००१ मध्ये भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला असतानाही भाडेकराराचे नुतनीकरण न होणे, तसेच जागेच्या वापरातील प्रयोजन बदलणे, अद्यापही त्या प्रयोजन बदलासाठी शासनस्तरावर मान्यता मिळालेली नसतानाही महाविद्यालयाच्या जागेवर व्यावसायिक महाविद्यालय सुरु करण्यासाठी मात्र शासनस्तरावरुन मान्यता मिळणे व जागेच्या वापरातील बदलाला मान्यता नसतानाही व्यावसायिक प्रशिक्षण महाविद्यालय तेथे सुरु असणे या सर्व बाबी शासकीय कार्यपद्धतीबाबत गंभीर प्रश्नचिन्ह निर्माण करणाऱ्या असून शासनस्तरावरुन जमीन पुनर्ग्रहणाची कोणतीही कार्यवाही सुरु न करता या सर्व शर्तभंगाच्या बाबी नियमित करून घेण्यास पट्टेदाराला अमर्याद कालावधी शासनस्तरावरुन उपलब्ध करून देणे, ही बाब गंभीर स्वरुपाची असून काहीही केले तरी ते शासनस्तरावरुन नियमितच होणार ही धारणा बळावणारी आहे. अत: सदरहु प्रकरणी उपरोक्त घटनाक्रम लक्षात घेता शासनस्तरावरुन नियमानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.३.४ मौजे खडकी, ता.दौंड, जि.पुणे येथील १००० चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्वावर शाळेची इमारत बांधण्यासाठी आणि १४००० चौ.मी. जमीन क्रिडा मैदानासाठी १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. १ प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टीने पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना जिल्हाधिकारी यांनी जून २००९ मध्ये विहित अटी व शर्तीनुसार भाडेपट्टट्ट्यावर दिली होती. पट्टेदाराने अटी व शर्ती मान्यतेबाबत कळविल्यानंतर तीन महिन्यांच्या कालावधीत भाडेकरारनामा करणे आवश्यक होते. तसेच जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशात अटींचे उल्लंघन झाल्यास जमीन पुन्हा ताब्यात घेण्याबाबत नमूद केलेले असतानाही बांधकाम पूर्ण करण्याचा कालावधी व विनिर्दीष्ट काम सुरु करण्याचा कालावधीबाबत आदेशात कोणतेही भाष्य केलेले नव्हते. परंतु तीन वर्षे उलटून गेली तरी जमीन विनावापर पडून असून अद्याप भाडेकरारनामा करण्यात आला नव्हता असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, सन २००९ मध्ये पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ यांना मौजे खडकी, ता.दौंड १००० चौ.मी. शाळेच्या इमारतीच्या बांधकामासाठी व उर्वरित १४००० चौ.मी.क्षेत्र क्रिडांगणासाठी नाममात्र रु. १ भाडे आकारुन १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात आली होती. सदर संस्थेने विहित प्रयोजनासाठी जागेचा वापर केला नाही व करारनामा केला नाही म्हणून केलेल्या शर्तभंगाबाबत त्यांना जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या नोटीसीच्या अनुषंगाने संस्थेने खुलासा देऊन झालेला शर्तभंग नियमित करून बांधकाम करण्यास मुदतवाढ मिळण्याची विनंती केली होती. त्यानुसार १९५७ च्या शासन निर्णयान्वये जमीनीच्या अकृषिक दराच्या २० पट रक्कम वसूल करून सदर जागेवरील शैक्षणिक बांधकाम करण्याबाबत २ वर्षांची मुदतवाढ देण्यात आली. त्यानुसार या भागाचा रु. ०.०५ पैसे प्रति चौ.मी. या दराने १५००० चौ.मी.क्षेत्रासाठी आकारणीच्या २० पट होणारी रक्कम रु. १५००० सन २०१३ मध्ये जमा केलेली आहे. त्यानंतर संस्थेने शैक्षणिक प्रयोजनासाठी इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले असून क्रिडांगणासाठी सपाटीकरण केल्याचे तसेच भाडेपट्टा करारनामा दस्त दि. ५/५/२०१७ रोजी निष्पादित केल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदर संस्थेची इमारत बांधुन पूर्ण झालेली आहे. परंतु त्या इमारतीचा शैक्षणिक प्रयोजनार्थ वापर सुरु झालेला आहे किंवा कसे, याबाबत समितीने विचारणा केली असता दि. २७ एप्रिल २०१७ रोजीच्या स्थळ पाहणी अहवालानुसार अद्याप त्या इमारतीचा शैक्षणिक प्रयोजनार्थ वापर सुरु झालेला नाही. परंतु आगामी शैक्षणिक वर्षांत या संस्थेने शाळा सुरु केली किंवा कसे, याअनुषंगाने पुन्हा एकदा खात्री करून घेऊन समितीसमोर माहिती सादर

करण्यात येईल असे समितीसमोर सांगितले. वास्तविक शाळा सुरु करण्याकरिता शिक्षण विभागाच्या ज्या विविध परवानग्या लागतात त्या मिळविण्याची प्रक्रियाही वेगळी असल्याचे व त्या शिक्षण विभागामार्फत पूर्ण करणे आवश्यक असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

शिफारस

(१) सन २००९ मध्ये मौजे खडकी, ता.दौंड, जि.पुणे येथील जमीन शैक्षणिक प्रयोजनार्थ पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ, पुणे यांना देण्यात आली होती. परंतु या संस्थेने विहित कालावधीत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केले नव्हते तसेच भाडेपट्टेकरार सुद्धा अस्तित्वात नव्हता. याबाबत संस्थेने आता इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केलेले असल्याचे तसेच भाडेपट्टेकरार देखील निष्पादित केल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु अद्यापही त्या ठिकाणी शाळा सुरु झालेली नसल्याचे देखील समितीच्या निदर्शनास आले. शासनाने ज्या शैक्षणिक प्रयोजनार्थ या जागेचे वितरण संस्थेला केलेले आहे, तेथे केवळ इमारत बांधून उपयोग नाही तर तेथे शाळा सुरु होणे अत्यंत आवश्यक आहे. जोपर्यंत तेथे शाळा पूर्णपणे सुरु होत नाही तोपर्यंत शासनाने विहित केलेले प्रयोजनाचे उद्दिष्ट गाठले असे समजता येणार नाही. त्यामुळे अद्यापही ही प्रशासकीय कार्यवाही अपूर्ण स्वरुपाची असून त्या इमारतीमध्ये शाळा सुरु होणे आवश्यक आहे. शाळा सुरु होण्यासाठी लागणाऱ्या सर्व परवानग्या मिळण्याची प्रक्रिया ही शिक्षण विभागामार्फत राबविण्यात येत असली तरीही त्या इमारतीमध्ये चालू शैक्षणिक वर्षांमध्ये शाळा सुरु झाली किंवा कसे, हे पाहण्याची पूर्ण जबाबदारी जिल्हाधिकाऱ्यांची असल्यामुळे ती तपासणी करून समितीस दोन महिन्याच्या आत याबाबतची माहिती देण्यात यावी. तसेच त्या इमारतीमध्ये शाळा सुरु झालेली नसल्यास नियमानुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती २ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) शाळेच्या इमारतीचे बांधकाम विहित मुदतीत न केल्यामुळे झालेल्या शर्तभंगास नियमित करून इमारतीचे बांधकाम करण्यास मुदतवाढ देण्याबाबत केलेल्या विनंतीनुसार शासनाने सन १९५७ च्या शासन निर्णयान्वये जमीनीच्या अकृषिक दराच्या २० पट रक्कम वसूल करून सदर जागेवरील शैक्षणिक बांधकाम करण्याबाबत २ वर्षांची मुदतवाढ देण्यात आली. त्यानुसार या भागाचा रु. ०.०५ पैसे प्रति चौ.मी. या दराने १५००० चौ.मी.क्षेत्रासाठी आकारणीच्या २० पट होणारी रक्कम रु. १५००० सन २०१३ मध्ये जमा केलेली असल्याचे विभागाने त्यांच्या लेखी उत्तरात नमूद केले आहे. वास्तविकरित्या हजारो चौ.मी. जागा अशाप्रकारे व्यक्तीला किंवा संस्थेला ज्या प्रयोजनार्थ दिली जाते त्याचा भंग झाल्यास आकारावयाच्या दंडाच्या निश्चितीसाठी अकृषिक दराचा आधार घेतला जातो. अकृषिक दर किती असावा हा शासनाचा अधिकार आहे. परंतु भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनीसंदर्भात शर्तभंग प्रकरणी जर दंडाची आकारणी करण्यासाठी हा दर ग्राह्य धरावयाचा असल्यास तो अत्यंत कमी असून ज्यामुळे दंडाच्या रकमेचे कोणतेही भय पट्टेदाराच्या मनात राहत नाही व ते सहज ही रक्कम भरुन टाकतात. अतः भविष्यात या भाडेपट्टट्ट्याच्या जमिनी संदर्भात शर्तभंग प्रकरणी दंडाची आकारणी करण्यासाठी ग्राह्य धरण्यात येणाऱ्या दराचा पुनर्विचार करून तो आजच्या प्रचलित बाजारभावाच्या दराने निश्चित करण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.३.५ पुणे येथील १) नागेश्वर विद्यालय नाझरे, ता.पुरंदर यांना (डिसेंबर २००३) शाळा प्रयोजनासाठी भोगवटा तत्त्वावर ३१०.७३ चौ.मी. व क्रिडांगण प्रयोजनासाठी भाडेपट्टा तत्वावर ८६०.२६ चौ.मी. जमीन १५ वर्षांकरिता, २) भारतीय विद्यापीठ वेळू, ता.भोर यांना (ऑगस्ट, १९९०) शाळा प्रयोजनासाठी भोगवटा तत्वावर १२००० चौ.मी. व क्रिडांगण प्रयोजनासाठी भाडेपट्टा तत्त्वावर ८००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांकरिता आणि ३) दादा जाधवराव ट्रस्ट, मौजे दिवे, ता.पुरंदर यांना (नोव्हेंबर २००३) शाळा प्रयोजनासाठी भोगवटा तत्त्वावर २००० चौ.मी. व क्रिडांगण प्रयोजनासाठी भाडेपट्टा तत्वावर ६००० चौ.मी. जमीन १५ वर्षांकरिता दिलेल्या जमीनी ९ ते २२ वर्षांच्या कालावधीकरिता विनावापर पडून होत्या. तरीही शासनाने त्या ताब्यात घेतल्या नव्हत्या. परंतु फेब्रुवारी, १९८३ मध्ये शासकीय ठरावातील विहित अटींची पुर्तता झाल्याची नोंद कोणत्याही प्रकरणातील अभिलेख्यांत आढळून आली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, उपरोक्त तीन प्रकरणांमध्ये शैक्षणिक प्रयोजनार्थ जमीन दिलेली असून ती ९ ते २२ वर्षांच्या कालावधीकरिता विनावापर पडून असल्याचे व या शर्तभंगाकरिता शासनाने या जमीनी ताब्यात न घेणे अशाप्रकारचे आक्षेप या परिच्छेदात नमूद केलेले असून या संदर्भात माहिती देताना विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले की, १) नागेश्वर विद्यालय नाझरे, ता.पुरंदर यांना बांधकामास दि. १४ ऑक्टोबर २०१६ पासून पुढील २ वर्षांसाठी मुदतवाढ दिलेली असून ती सन २०१८ पर्यंत लागू आहे. त्यानंतर त्यांना मुदतवाढ लागल्यास दि. ११ जानेवारी २०१७ च्या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करण्याची दक्षता विभाग घेईल. परंतु अद्यापपर्यंत संस्थेने बांधकामास सुरुवात केलेली नसल्याचे देखील समितीसमोर सांगितले. २) भारतीय विद्यापीठ वेळू, ता.भोर यांनी जागेवर सिमेंट, विट, लोखंड व पत्र्यांचे मिळून ३ खोल्यांचे बांधकाम या ठिकाणी केलेले असून मुदतवाढ मिळण्याबाबत विनंती केलेली आहे. सन २०१७ च्या शासन निर्णयाच्या अधिन राहून कार्यवाही केली जाईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले. ३) दादा जाधवराव ट्रस्ट, मौजे दिवे, ता.पुरंदर यांना २००० चौ.मी. कफ्रनेहक्काने आणि ६००० चौ.मी. जमीन क्रिडांगणासाठी १५ वर्षांकरिता भाडेपट्टट्ट्याने दिली असून त्यांनी बांधकाम करण्याच्या अटीचा भंग केलेला आहे व या संदर्भात बांधकामास मुदतवाढ

मिळण्याची मागणी झाल्यास दि. ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार ती द्यावी लागेल असे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच ही जागा आजी-माजी सैनिकांच्या मुलामुलींच्या आणि पाल्यांच्या वसतिगृहासाठी दिलेली असून ती महसूलमुक्त सारामाफीने कब्रस्तानेहक्काने देण्यात आलेली आहे.

वास्तविकरित्या शैक्षणिक प्रयोजनांसाठी द्यावयाच्या जमीनीबाबत कोणत्या अटींचे पालन होणे आवश्यक आहे ते सन १९८३ च्या शासन निर्णयामध्ये नमूद आहे. त्या अटींचे पालन झालेले नसल्याचे मुळ आक्षेप महालेखाकार यांनी घेतले असून त्यासंदर्भात विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगणे आवश्यक असून भविष्यात काय करायचे ही बाब नंतरची आहे. तसेच या शासन निर्णयाचे पालन विभाग करणार आहे की नाही, त्याचप्रमाणे शाळेची इमारत किती वर्षांमध्ये तयार व्हावी याबाबतची अट कोठेही नमूद करण्यात येत नाही. त्यामुळे वेळोवेळी शासनस्तरावरुन मुदतवाढीस मान्यता देऊन अशी प्रकरणे पुढे जात राहतात. पण ज्या मुळ उद्देशासाठी जमीन दिलेली आहे तो उद्देश आणखी किती वर्षे पुढे न्यायचा हा मुळ प्रश्न आहे. तसेच अशा संस्थांची शैक्षणिक बाबींसाठी शासन मान्यता व आर्थिक क्षमता देखील नसताना अशा जमीनी दिल्यामुळे सन १९८३ च्या शासन निर्णयाच्या अटींची पुर्तता झालेली नसल्याचे महालेखाकारांनी समितीसमोर सांगितले. शासनस्तरावरुन केवळ जागा देणे व इमारत बांधणे एवढ्या पुरतेच नियंत्रण ठेवले जाते. पण अशा शैक्षणिक संस्थेला शासनाची मान्यता आहे किंवा कसे, त्यांची आर्थिक क्षमता आहे किंवा कसे, या बाबी मात्र तपासण्यात येत नाहीत. वास्तविकत: या बाबींची शहानिशा जमीन वितरणाच्या सुरुवातीलाच करणे आवश्यक आहे. परंतु तसे झाल्याचे दिसून येत नसल्याचे महालेखाकार यांनी समितीसमोर विदित केले. यासंदर्भात जमीनीची विल्हेवाट नियम १९७१ मध्ये याची स्पष्टता असून जमीन मंजूर केल्यानंतर त्यावर ३ वर्षांच्या आत बांधकाम करणे आवश्यक आहे. तसेच त्या बांधकामास मुदतवाढ देण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात आले आहेत असे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच सदरहु प्रकरणी शासनस्तरावरुन कशाच्या आधारावर हा निर्णय घेतलेला आहे, त्या नस्त्या आता आगीमुळे उपलब्ध नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

(१) उपरोक्त तीनही प्रकरणात शासनाने बांधकामास वेळोवेळी या अगोदर मुदतवाढ दिलेली असली तरीही व अशाप्रकारच्या मुदतवाढीची व आकारावयाच्या रकमेची तरतूद दि. ११ जानेवारी २०१७ रोजीच्या शासन निर्णयात असली तरीही शासनाने अशाप्रकारच्या प्रकरणांकडे व त्याअनुषंगाने झालेल्या शर्तभंगाकडे अधिक व्यापक दृष्टीकोनातून बघणे आवश्यक आहे. वेळोवेळी इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देऊन जास्तीत जास्त दंडाची आकारणी करण्याची तरतूद करून शासनाला या माध्यमातून अधिकचा महसूल तर प्राप्त होईल परंतु ज्या शैक्षणिक अथवा अन्य प्रयोजनार्थ या जमिनींचे वितरण झालेले आहे, त्या प्रयोजनाचे उद्दिष्ट शासनाला या मुदतवाढीच्या निर्णयामुळे गाठता येणार नाही ही देखील वस्तुस्थिती आहे. ज्या प्रयोजनार्थ जमीनी दिलेल्या आहेत ते प्रयोजन विहित मुदतीत साध्य झाले पाहिजे याअनुषंगाने शासनाने प्रयत्न करण्याची आवश्यकता असून तातडीने त्या जागेच्या माध्यमातून शैक्षणिक सेवेचा लाभ हा संबंधितांना मिळाला तरच या सर्व तरतूदींचा उपयोग आहे अन्यथा केवळ कागदोपत्री हे प्रकरण पुढे नेण्याला कोणताही अर्थ शिल्ल्क नाही असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. अत: या उद्दिष्टपूर्तीकरीता व विहित प्रयोजनासाठी जागेचा वापर व्हावा यासाठी शासनाने धोरणात्मक निर्णय घेऊन योग्य ती पावले उचलावीत अशी समितीची शिफारस आहे.

५.४ ज्या उद्देशांसाठी जमीन दिली होती त्या व्यतिरिक्त इतर उद्देशांसाठी जमिनीचा वापर करणे

५.४.१ तळेगाव दाभाडे, ता.मावळ, जि.पुणे येथील ३६७०० चौ.मी. (९ एकर ७ गुंठे) जमीन (ऑगस्ट, १९७४) मध्ये तरणतलाव व प्रेक्षागार बांधण्यासाठी बालमोहन विद्यामंदिर यांना सुरुवातीला १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. १ प्रतिवर्षी इतक्या भाडेपट्टट्ट्यावर भाडेकरारावर दिली होती. तसेच सदर जमीन फुटबॉल आणि कवायतीसाठी वापरात होती आणि ३८ वर्षे उलटूनही तेथे तरणतलाव व प्रेक्षागार बांधण्यात आले नव्हते. जिल्हाधिकाऱ्यांनी अटींचे उल्लंघनास्तव जमीन ताब्यात घेण्याऐवजी वर्ष १९८९ व २००४ मध्ये भाडेपट्टट्ट्याचे दोनदा नूतनीकरण केले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, तळेगाव दाभाडे येथील जमीन जलतरण तलाव व प्रेक्षागारसाठी (स्टेडियम) बालमोहन विद्यामंदिर ट्रस्ट, मुंबई या संस्थेस सन १९७४ मध्ये भाडेपट्टट्ट्याने दिली. तसेच पुढे वेळोवेळी मुदतवाढ देखील देण्यात आलेली आहे. ही मुदतवाढ सन २०१९ पर्यंत देण्यात आलेली असतानाही अद्याप जमीनीचा वापर मंजूर प्रयोजनासाठी केलेला नसल्याचे व तेथे कोणतेही बांधकाम केलेले नसल्याचे दिसून आल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांनी याबाबत नोटीस देऊन दि. ३० जानेवारी २०१७ रोजीच्या आदेशान्वये सदर जमीन शर्तभंगाखाली सरकारजमा करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शासनाने ज्याप्रमाणे ही जागा शर्तभंगाअंतर्गत ताब्यात घेतलेली आहे. त्याप्रमाणे इतर संस्थांवर विभागाकडून कारवाई का केली जात नाही ? कोणत्या ना कोणत्या शासन निर्णयाच्या आधारे भाडेपट्टेदाराने केलेले शर्तभंग शासनस्तरावर वेळोवेळी नियमानुकुल होत असताना एका प्रकरणी जमीन ताब्यात घेण्याची कारवाई करणे व अन्य प्रकरणी सर्व शर्तभंग नियमानुकुल करणे अशी विसंगती शासनस्तरावरुन प्रकरणपरत्वे घेतलेल्या निर्णयांमध्ये दिसून येते. आता जिल्हाधिकारी यांनी सरसकट सर्वच संस्थांना नोटीसा दिलेल्या आहेत. पण अशा किती प्रकरणांमध्ये जमीन शासनजमा करण्याची

कारवाई केली ? अशा सर्व प्रकरणांची माहिती देखील समितीला मिळणे आवश्यक आहे. दि. ११/१/२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयामुळे बांधकाम करण्यास वेळोवेळी मुल्य आकारुन मुदतवाढ मिळणारच असल्यामुळे शर्तभंग प्रकरणी शासनस्तरावरुन जमीन अधिग्रहणाची कारवाई करण्याच्या तरतूदीला आता कोणताही अर्थ शिल्लक राहिलेला नाही व कोणत्याही शर्तभंगाला विविध शासन निर्णयाच्या आधारे अथवा अंतिमरित्या कलम ४० चा वापर करून नियमानुकुल करण्याची कार्यपद्धती शासनाने अवलंबिलेली असताना या प्रकरणी शासन थेट जमीन सरकारजमा करण्याच्या कारवाई पर्यंत कसे काय गेले ? बालमोहन संस्थेन मुदतवाढी संदर्भात अर्ज केला होता काय ? केला असल्यास त्याचा विचार शासनस्तरावरुन का करण्यात आला नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता संबंधित संस्थेने शासनाकडे स्पष्टीकरण सादर करून स्विमींग पुल व स्टेडीयमसाठी संस्था निधी उभारु शकत नसल्यामुळे पक्षी पाहणी केंद्रासाठी त्या जागेचा वापर करण्यास मान्यता देण्याबाबत विनंती केली. परंतु शासनाने त्यांची विनंती अमान्य करून जमीन शासनजमा करण्याचा निर्णय घेतला. या प्रकरणी शासनस्तरावरुन झालेली कारवाई ही कायद्यातील व नियमातील तरतूदीनुसार योग्यच आहे. फक्त अशीच कारवाई अन्य प्रकरणांमध्ये का झाली नाही, हा मुद्दा अनुत्तरीत राहतो. अतः अशा संस्थांची माहिती देखील विभागाने समितीला द्यावे असेही साक्षीदरम्यान सांगण्यात आले.

शिफारस

बालमोहन विद्यामंदिर ट्रस्ट, मुंबई यांना तरणतलाव व प्रेक्षागार (स्टेडियम) बांधण्यासाठी १९७४ मध्ये दिलेल्या जमीनीचा वापर विहित प्रयोजनासाठी न झाल्यामुळे शासनस्तरावरुन या संस्थेला वेळोवेळी मुदतवाढ देण्यात आलेली असून सद्यःस्थितीत ही मुदतवाढ सन २०१९ पर्यंत अस्तित्वात असतानाही सदर संस्थेने हे बांधकाम सुरु न केल्याच्या कारणास्तव या संस्थेकडून जमीन शासनजमा करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तरणतलाव व प्रेक्षागार बांधण्यासाठी आवश्यक असलेला निधी उपलब्ध नसल्यामुळे तेथे पक्षी पाहणी केंद्र सुरु करण्यास मान्यता व मुदतवाढ देणेबाबत संस्थेने केलेली विनंती विभागाने अमान्य करून जागा पुनर्ग्रहित केलेली आहे. शासनस्तरावरुन या प्रकरणी केलेली कार्यवाही ही नियमानुसार योग्यच आहे याबाबत समितीचे दुमत नाही. शासनाने ज्याप्रमाणे ही जागा शर्तभंगाअंतर्गत ताब्यात घेतलेली आहे त्याप्रमाणे इतर संस्थांवर विभागाकडून अशाच प्रकारची कारवाई का केली जात नाही ? पट्टेदाराने केलेल्या एकूण एक शर्तभंगाच्या समर्थनार्थ शासनस्तरावर शासन निर्णय उपलब्ध असून त्याचा वेळोवेळी लाभ हा पट्टेदारास सोयीनुसार मिळत असल्याचे अन्य सर्व प्रकरणात समितीला दिसून येते. काही प्रकरणात तर शर्तभंग अथवा अटी शर्ती शिथिल करण्यासाठी तसेच जागेच्या वापरातील बदल करण्यासाठी शासनाचे अंतिम अधिकार देखील कलम ४० च्या माध्यमातून वापरत असल्याची पुर्वोदाहरणे असताना सदरहु प्रकरणी जमीन ताब्यात घेण्याची कारवाई विभागाकडून करण्यात येणे व अन्य प्रकरणी अनेक गंभीर शर्तभंग नियमानुकुल करणे तसेच जागेच्या वापरातील बदलास वेळोवेळी मान्यता देणे ही निर्णयातील विसंगती शासनस्तरावरुन प्रकरणपरत्वे दिसून येते. शासनाच्या धोरणामध्ये व निर्णयामध्ये समानता असणे आवश्यक आहे. कोणत्याही परिस्थितीत हे निर्णय प्रकरणपरत्वे नसावेत. वास्तविक सदरहू प्रकरणी शासनाने या संस्थेला सन २०१९ पर्यंत मुदतवाढ दिलेली असतानाही ती अद्यापही संपलेली नसताना तसेच ती मुदत संपल्यानंतर देखील दि. ११/१/२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार दंड आकारुन नियमानुसार मुदतवाढ देण्याची तरतूद असताना जमीन पुनर्ग्रहित करण्याची कार्यवाही अशाप्रकारच्या अन्य कोणत्याही प्रकरणात न करता केवळ याच प्रकरणी करणे ही बाब शंकास्पद आहे. याचा अर्थ समिती सदरहु प्रकरणी शासनाने घेतलेल्या भूमिकेच्या विरोधात आहे असे नाही. सदरहु प्रकरणी शासनस्तरावरुन नियमानुसार केलेल्या कार्यवाहीबाबत समितीचे कोणतेही आक्षेप नाहीत. परंतु प्रकरणनिहाय चर्चा करताना अशा निर्णयातील विसंगती व शासनाने प्रकरणपरत्वे स्विकारलेल्या भिन्न भूमिका या नक्कीच समर्थनीय ठरु शकत नाही. त्यामुळे समिती अशा व्यक्तीपरत्वे व प्रकरणपरत्वे शासनस्तरावरुन घेण्यात आलेल्या निर्णयाबाबत तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे.

(२) उपरोक्त प्रकरणाच्या अनुषंगाने अशी प्रकरणे हाताळताना शासनाने वेळोवेळी प्रकरणपरत्वे घेतलेली भूमिका अधिक स्पष्ट होण्यासाठी शासनाने किती शर्तभंग प्रकरणांमध्ये मुदतवाढी दिल्या, किती शर्तभंग प्रकरणांमध्ये जागेच्या प्रयोजनात बदल केला अथवा केलेला बदल मान्य केला व किती प्रकरणांमध्ये शर्तभंगाबाबत जमीन पुनर्ग्रहित करण्याची कार्यवाही करण्यात आली, तसेच किती संस्थांची मुदत संपलेली असून त्यांनी अद्यापही मुदतवाढीसाठी अर्ज केलेला नाही ? याचा विस्तृत तपशील समितीसमोर ३ महिन्यांच्या आत सादर करण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

५.४.२ जिल्हाधिकारी यांचे आदेशानुसार ४.९९ हे. (सर्व्हे क्र.१४२८) जमीन शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा, ता.इंदापूर, जि.पुणे यांना शाळा इमारत, वसतिगृह आणि क्रिडा मैदान बांधण्यासाठी काही भाग भोगवटा हक्क तत्वावर आणि काही भाग रु. १ प्रतिवर्षी भाडेपट्टट्ट्यावर मे, १९६९ मध्ये देण्यात आली होती. परंतु जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय वर्ष २००२ पासून शाळा प्रयोजनासाठीच्या जमिनीवर मंडळाने १५ दुकाने बांधून ती भाडेपट्टीने देण्यात आली. ज्या अटींवर भाडेकरार करण्यात आला होता त्या अटींचे उल्लंघन १० वर्षांपूर्वी होऊनही महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत पट्टेदाराविरुद्ध कार्यवाही सुरु करण्यात आली नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले

आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, मौजे बावडा, ता.इंदापूर येथील जमीन शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा यांना शाळेची इमारत, हॉस्टेल, स्टाफ क्वॉर्टर व क्रिडांगण या शैक्षणिक प्रयोजनासाठी रु. १ इतक्या नाममात्र भाडेपट्टट्ट्यावर मंजूर करण्यात आली होती. परंतु सदर संस्थेने त्या जागेवर विनापरवाना वापरात बदल करून वाणिज्य गाळे बांधलेले असल्यामुळे शर्तभंग केलेला असल्यामुळे जिल्हाधिकारी यांचेमार्फत दि. २९/८/२०१२ अन्वये शर्तभंगाबाबत नोटीस देण्यात आली होती. सदर नोटीसीच्या अनुषंगाने संस्थेने केलेल्या खुलाश्यात असे नमूद करण्यात आले आहे की, संस्थेने शैक्षणिक वापरासाठी दिलेल्या जागेमध्ये २.५ आर क्षेत्रामध्ये वाणिज्य गाळे बांधलेले आहेत. तथापि, सदर कामी अटी व शर्तींचा भंग केला असला तरी शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार सदर १५ टक्के वाणिज्य वापर नियमित करण्याकामी परवानगी मिळण्याची विनंती केली व नियमानुसार दंड भरण्याची तयारी दर्शविली. त्यानुसार शासन निर्णयामधील तरतूदीनुसार अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ एकूण क्षेत्राच्या १५ टक्के क्षेत्रावर संस्थेने केलेल्या वाणिज्यिक गाळ्यांचे बांधकाम नियमित करण्याबाबत विभागीय आयुक्त, पुणे यांनी पाठविलेला प्रस्ताव शासनास प्राप्त झाला असून त्यावर नियमानुसार तपासून कारवाई करण्यात येईल. परंतु नगररचना व मुल्यनिर्धारण विभागाशी सल्लामसलत केल्यानंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, सदरचे बांधकाम त्या भागात लागू असलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार नसून ही जमीन शेती विभागामध्ये असल्यामुळे झालेला वाणिज्यिक वापर नियमानुकुल करता येणार नाही. त्याअनुषंगाने सदर संस्थेने बांधलेले वाणिज्यिक गाळे का पाडण्यात येवू नयेत, याबाबत दि. १८/६/२०१७ रोजी सदर संस्थेस जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत नोटीस बजावण्यात आली आहे असे विभागीय सचिवांमार्फत सांगण्यात आले.

उपरोक्त घटनाक्रम पाहता विभागाने अनधिकृत बांधकामासंदर्भात काय कारवाई केली ? एखाद्या संस्थेने अनधिकृत बांधकाम करायचे व शासनाने ते सन १९८८ च्या धोरणाचा आधार घेत जागेचा अधिक लाभप्रत उपयोग होण्याच्या दृष्टीकोनातून ते नियमानुकुल करायचे असे अनेक प्रकरणांमध्ये समितीला दिसून आले. शासनाने जर हे शर्तभंग व अनधिकृत बांधकाम नियमानुकुलच करायचे धोरण अवलंबिले आहे, तर सन २०१२ मध्ये व आता दि. १८/६/२०१७ रोजी जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत संबंधित संस्थेला निष्कासनाची नोटीस का देण्यात आली ? केवळ समितीची बैठक दि. २९/६/२०१७ रोजी निश्चित झाल्यामुळे बैठकीच्या आधी ही नोटीस दिली आहे. सदरहु जमिनीवर अनधिकृत बांधकाम करून त्याचा वाणिज्यिक वापर सन २००२ पासून सुरु असतानाही या अशा बाबींकडे शासनस्तरावरील कोणत्याही अधिकाऱ्याचे लक्ष असू नये अथवा ज्या प्रयोजनासाठी ही जमीन दिलेली आहे, त्या प्रयोजनासाठी जागेचा वापर होत असल्याची शहानिशा देखील कोणी केली असल्याचे दिसून येत नाही. या सर्व बाबी बघण्याची ज्या अधिकाऱ्यांची जबाबदारी होती अशा कोणत्याही अधिकाऱ्यांवर शासनाने कारवाई केली असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले नाही. सन १९८८ च्या धोरणानुसार शासनाने हे अनधिकृत बांधकाम नियमानुकुल करण्याचीच भूमिका स्विकारली व त्याअनुषंगाने पुढील कार्यवाही करीत असताना ज्यावेळी हे विभागाच्या लक्षात आले की, ही जागा शेतीच्या झोनमध्ये येत असून त्याचा वाणिज्यिक वापर करता येणे शक्य नाही, त्यावेळी आता निष्कासनाची नोटीस बैठकी अगोदर देण्यात आली. अन्यथा अन्य प्रकरणांप्रमाणेच बैठकी अगोदर सर्व बाबी नियमानुकुल करूनच समितीसमोर माहिती सादर करण्यात आली असती. आता सद्यःपरिस्थितीत शासनाची या प्रकरणातील भूमिका काय आहे, अशी विचारणा समितीने केली असता शेतीच्या जागेवर हे बांधकाम असल्यामुळे त्याला वाणिज्यिक वापरासाठी परवानगी नसल्यामुळे निष्कासनाची नोटीस देऊन १५ दिवसांची मुदत देण्यात आलेली आहे. संस्थेचे उत्तर अद्याप अप्राप्त असून १५ दिवसांच्या आत उत्तर प्राप्त झाले नाही तर नियमानुसार कारवाई करण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले. शासनाने प्रकरणपरत्वे वेगवेगळे निर्णय घ्यावे अशी समितीची कदापि भूमिका नाही. शासनाच्या अस्तित्वात असलेल्या तरतूदी व शासन निर्णयाच्या आधारे ज्या बाबी नियमानुकुल करणे शक्य आहे त्या शासन वेळोवेळी करतेच. परंतु या प्रकरणी शेतीच्या जागेवर हे बांधकाम असल्यामुळे ते नियमानुकुल होवू शकत नाही असे वेळोवेळी समितीसमोर विभागाकडून सांगण्यात येत आहे. तर यासंदर्भातील नियमानुसार आवश्यक ती कार्यवाही शासनस्तरावरुन झाली पाहिजे.

ज्या प्रयोजनार्थ ही जागा देण्यात आली होती, जसे की शाळा, स्टाफ क्वॉर्टर, होस्टेल व क्रिडांगण यासाठी त्या जागेचा वापर झाला आहे काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता डिसेंबर २०११ मध्ये मंडळाधिकारी, बावडा यांच्या पंचनामा अहवालातून सन २००२ पासून या जागेवर शाळा चालविण्याव्यतिरिक्त परवानगीशिवाय १५ दुकाने बांधुन ती भाडेपट्टीवर देण्यात आल्याचा अहवाल सादर करण्यात आला असल्याचा खुलासा जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी केला. त्यानंतर ९ महिन्यांनी म्हणजेच ऑगस्ट, २०१२ मध्ये ही नोटीस काढण्यात आली. या सर्व बांधकामांना आवश्यक त्या विविध परवानग्या कशा काय प्राप्त झाल्या ? परवानगी देताना जमीन शेतीच्या क्षेत्राखाली येत असल्याची बाब शासनस्तरावरुन कोणत्याही अधिकाऱ्याच्या लक्षात का आली नाही ? त्याआधारे ही परवानगी त्यावेळी का नाकारण्यात आली नाही ? तसेच निष्कासनाची नोटीस ही मध्यंतरीच्या कालावधीत कधीही का देण्यात आली नाही ? अशा सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर शासनस्तरावरुन कोणती कारवाई करण्यात आली ? अशी समितीने विचारणा केली. केवळ समितीसमोर बैठकी दरम्यान उत्तर द्यावे लागेल म्हणून दि. १८/६/२०१७ रोजी नोटीस काढण्यात आली आहे. त्यावेळेस विभागाने हे बांधकाम शेती जमीनीवर असल्यामुळे नियमात बसत नाही असे संबंधितांना सांगितले असते तर हे बांधकाम त्या ठिकाणी थांबविणे शक्य झाले असते. या शर्तभंग व अनधिकृत बांधकामाबाबत नियमानुसार कारवाई करण्यास सन २००२ पासून ते दि. १८/६/२०१७ पर्यंत शासनस्तरावरुन केवळ नोटीस देण्याव्यतिरिक्त काहीही केले नाही. या प्रकरणी पूर्ण घटनाक्रम समितीसमोर विषद होणेसाठी या प्रकरणातील सर्व अर्ज, नोटीस, अहवाल तारखेसह

समितीला सादर करण्यात यावा. तसेच यास जबाबदार असलेल्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांची यादी देखील समितीला देण्यात यावी असे समितीने सांगितले असता माहिती देणेबाबत समितीला आश्वासित करून देखील विभागीय सचिवांकडून ही माहिती अद्यापही समितीला उपलब्ध करून देण्यात आली नाही. सदर जागेवर सद्यःस्थितीत अस्तित्वात असलेले बांधकाम पुढीलप्रमाणे आहे. विद्यालयाची मुख्य इमारत – ९४५ वर्गमीटर, कार्यालय – ४९ वर्गमीटर, व्यवसाय अभ्यासक्रम इमारत – ४५५ वर्गमीटर, महिला माध्यमिक विद्यालय – ६८४ वर्गमीटर, विज्ञान शाखा खोल्या – ३४१.२५ वर्गमीटर, तांत्रिक विद्यालय –७५६ वर्गमीटर, आश्रमशाळा – ४३४ वर्गमीटर, प्राथमिक विद्यालय खोल्या – ६१ वर्गमीटर, स्त्री शौचालय – ४५ वर्गमीटर, पुरुष शौचालय – ४२ वर्गमीटर, व्यायामशाळा – १३८ वर्गमीटर, स्टेज – ११७ वर्गमीटर व ज्यावर महालेखाकारांनी आक्षेप घेतला आहे ते शॉपिंग सेंटर – ४६१ वर्गमीटर एवढ्या जागेवर बांधण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. शासनस्तरावर अस्तित्वात असलेल्या वेगवेगळ्या तरतूदींच्या आधारे या संस्थेला जर नियमानुसार शासनस्तरावरुन जर काही निर्णय होत असेल तर याबाबत समितीला कोणताही आक्षेप नाही.

शिफारस

(१) मौजे बावडा, ता.इंदापूर येथील जमीन शिवाजी शिक्षण प्रसारक मंडळ, बावडा यांना शाळेची इमारत, हॉस्टेल, स्टाफ क्वॉर्टर व क्रिडांगण या शैक्षणिक प्रयोजनासाठी रु. १ इतक्या नाममात्र भाडेपट्टट्ट्यावर मंजूर करण्यात आली होती. परंतु सदर संस्थेने त्या जागेवर विनापरवाना वापरात बदल करून अनधिकृतरित्या वाणिज्यिक गाळे बांधलेले असल्यामुळे सदर संस्थेने शर्तभंग केलेला आहे. यासंदर्भात सन २०१२ मध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी सदर संस्थेस नोटीस दिली असता सन १९८८ च्या धोरणानुसार जागेचा अधिक लाभप्रत उपयोग होण्याकरिता १५ टक्के वाणिज्यिक वापर अनुज्ञेय असल्याच्या आधारे वाणिज्यिक वापर नियमित करण्याकामी सदरहु संस्थेने विभागाला विनंती केली. प्रकरणाची अधिक छाननी करतेवेळी सदरहू बांधकाम हे शेती क्षेत्राच्या जागेवर असून विकास आराखड्यानुसार ते नियमानुकुल करता येणे शक्य नसल्याने दि. १८/६/२०१७ रोजी जिल्हाधिकाऱ्यांनी सदर संस्थेवर बांधकाम निष्कासनाची नोटीस बजावून १५ दिवसांची मुदत दिली. तसेच १५ दिवसात संस्थेकडून उत्तर प्राप्त न झाल्यास नियमानुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यात येईल असेही समितीसमोर आश्वासित केले. अतः शासनाने या प्रकरणाचा एकंदरीत घटनाक्रम पाहता शासनस्तरावर अस्तित्वात असलेल्या वेगवेगळ्या तरतूदींच्या आधारे अन्य प्रकरणांप्रमाणेच या प्रकरणी जर या शिक्षण संस्थेला शासनस्तरावरुन काही सूट अथवा सवलत प्राप्त होऊ शकत असेल तर याबाबत समितीला कोणताही आक्षेप नाही. अन्यथा शासनाने योग्य ती कार्यवाही करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) या प्रकरणी सर्वात गंभीर बाब म्हणजे सन २००२ पासून या जागेवर अनधिकृतरित्या बांधकाम होत असताना व विहित प्रयोजनासाठी त्या जागेचा वापर न करता वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी हे बांधकाम केल्यामुळे शर्तभंग होत असताना ज्या संबंधित अधिकाऱ्यांची या सर्व बाबी पाहण्याची जबाबदारी होती त्यांनी त्यांची जबाबदारी पार पाडली नाही. तसेच सन २००२ ते २०१७ पर्यंत शर्तभंग व अनधिकृत बांधकामासंदर्भात नोटीस देण्यापलिकडे कोणतीही पुढील कार्यवाही शासकीय स्तरावरुन झाल्याचे समितीला दिसून आले नाही. तसेच ही जागा शेती क्षेत्रामध्ये असताना विकास आराखड्यानुसार त्यावर कोणतेही बांधकाम होणे शक्य नसताना या जागेवरील बांधकामासाठी विविध परवानग्या वेळोवेळी शासनस्तरावरुन देण्यात आल्या. शासकीय कागदपत्रांमध्ये जागेचा सर्व तपशिल नमूद असताना या बाबी अधिकाऱ्यांच्या लक्षात न येणे ही बाब अधीकच गंभीर स्वरुपाची आहे. ही शहानिशा त्याचवेळी जर संबंधित अधिकाऱ्यांनी करून नियमानुसार कारवाई केली असती तर हे बांधकाम त्याचवेळी थांबविणे शक्य झाले असते. त्यामुळे या सर्व प्रकरणी प्रशासनीक स्तरावरुन फार गंभीर स्वरुपाच्या चुका झाल्याचे समितीला दिसून आले. उपरोक्त सर्व बाबी पाहता या प्रकरणी जबाबदार सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.५ सदनिका/भूखंड यांचे अनधिकृतपणे हस्तांतरण

५.५.१ जिल्हाधिकारी (नोव्हेंबर १९६६) यांनी पर्वती गांव, तालुका पुणे शहर येथील १५ भूखंड ९९ वर्षांसाठी भाडेपट्टट्ट्यावर श्री सहकारी को-ऑपरेटीव्ह हाऊसिंग सोसायटी लि. यांना दिले. अभिलेख्यांची पडताळणी केली असता, मंडळ अधिकारी, पुणे नगर यांच्या पंचनामा अहवालावरुन (ऑगस्ट २०१२) असे निदर्शनास आले की, एक सदस्याने त्याचा भूखंड (क्र.२३६) बांधलेल्या परिसरासह जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी न घेता दुसऱ्या व्यक्तीला हस्तांतरित केला. भूखंड कधी हस्तांतरित केला याची नोंद अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, सदर परिच्छेदातील मुळ आक्षेप हा पुणे शहरातील पर्वती गावातील श्री सहकारी को.ऑप.हौ.सोसा.लि. यांना शासकीय जागा ९९ वर्षांकरिता भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात आली होती. त्यामधील प्लॉट नं.२३६ हा श्री. अरुण रिसबुड यांना प्रदान केलेला असून त्यांनी तो विनापरवानगी श्री. शिरिष साबळे यांना हस्तांतरित केला व नंतर हा व्यवहार अधिमुल्य आकारुन शासनाने नियमानुकुल केला असे समितीसमोर सांगण्यात आले. या संदर्भात दि. २५/३/२००७ रोजीचा शासन निर्णय सहकारी संस्थांना दिलेल्या जागेसंदर्भातील असून जर एखाद्या सदस्याने परवानगीशिवाय अशाप्रकारे हस्तांतरण केले असेल तर त्यासंदर्भात कोणती कार्यवाही करावी हे या शासन निर्णयात नमूद आहे. तसेच सन २००६ मध्ये

निवासी प्रयोजनासाठी वैयक्तीकरित्या दिलेल्या भुखंडाकरीता आकारावयाच्या अधिमुल्याबाबत नमूद करण्यात आले आहे. तसेच या प्रकरणातील भुखंडामधील मोकळ्या जागेबाबत १९५७ चा शासन निर्णय अस्तित्वात असून याप्रमाणे ७५ टक्के अधिमुल्य आकारुन विभागाने ते वसूल केलेले आहे व सन २००७ च्या शासन निर्णयानुसार रु. १६० प्रति चौ.फुट प्रमाणे आकारणी करून वसूल करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहु सोसायटीला ही जागा पूरग्रस्त म्हणून काही अटी व शर्तींवर देण्यात आली होती. तसेच या प्रकरणी आकारणी करतेवेळी कोणत्या वर्षांचे बाजारमुल्य ग्राह्य धरले, अशी समितीने विचारणा केली असता सन २००७ च्या शासन निर्णयामध्ये मुंबईशिवाय महानगरपालिका क्षेत्र असेल तर हस्तांतरणापोटी किती दराने पैसे वसूल करावेत, तो नॉर्मल रेट रु. ८० प्रति चौ.फुट आहे. मात्र या केसमध्ये त्यांनी नियमानुकुल करून घेण्यासाठी ६ महिन्यांच्या आत स्वत:हून अर्ज केला नव्हता. त्यामुळे जी.आर. प्रमाणे दुप्पट दराने दंड केला. म्हणजे रु. १६० प्रति चौ.फुटाने ती वसूली करण्यात आलेली आहे व उर्वरित जागेची वसूली त्यावेळच्या प्रचलित दराप्रमाणे केल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले.

काही प्रकरणामध्ये बांधकाम नियमित करायचे असेल तेव्हा १९८७ चा दर लावण्यात येतो, काही प्रमाणात १९५६ चा दर लावण्यात येतो. सन २००६ मध्ये बाजारभावाप्रमाणे ७५ टक्केप्रमाणे याची किंमत रु. १८ लाख होवू शकत नसून तेथे जागेचे दर प्रचंड आहेत असे समितीने निदर्शनास आणले असता यामध्ये खुल्या जागेचा दर सन २०१३ मध्ये जेव्हा नियमानुकुल केले तेव्हाचा घेतला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. यामध्ये बांधीव क्षेत्र व खुल्या भुखंडाबाबत दर आकारणी करताना खुल्या भुखंडावरील बांधकाम केलेले क्षेत्र व खुला भाग पुर्ण असा मोजला गेला पाहिजे व त्यानंतर बांधकाम केलेल्या भागाची रक्कम वेगळी मोजली पाहिजे अशी विचारणा समितीने केली असता ही आकारणी कशी केली याची विस्तृत माहिती समितीसमोर जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी सादर केली. वास्तविक अशा व्यक्तींनी शासनाच्या परवानगीशिवाय असे हस्तांतरण करु नये अशी अटच घालून सर्वाना कळविले पाहिजे. परंतु भुखंडाच्या संदर्भातील परवानग्या देखील विशिष्ट कालावधीत प्राप्त होणे आवश्यक आहे. याच प्रकरणापुरते नव्हेतर अन्य ही प्रकरणांमध्ये मौल्यवान व मोक्याच्या जागेवरील भुखंडासंदर्भात शासन निर्णयानुसार जागेचे निश्चित करण्यात आलेले दर योग्य आहेत किंवा कसे, तसेच या दरामध्ये बदल करण्याची आवश्यकता आहे किंवा कसे, याबाबत विभागाने लक्ष घालून योग्य ते निर्णय घेण्याची आवश्यकता असल्याचे समितीने सांगितले. गरज पडल्यास या सर्व परवानग्या सेवा हमी कायद्यांतर्गत समाविष्ट केल्यास त्या विहित कालावधीमध्ये अशाप्रकारच्या परवानग्या देणे अधिकाऱ्यांवर बंधनकारक राहील असेही समितीसमोर विदित करण्यात आले.

शिफारस

बॉम्बे को-ऑपरेटीव्ह सोसायटीज ॲक्ट, १९२५ महाराष्ट्र को-ऑपरेटीव्ह सोसायटीज ॲक्ट, १९६० अंतर्गत नोंदणी झालेल्या को-ऑपरेटीव्ह सोसायटीजच्या बाबत ठरावीक अटी आणि शर्तीच्या अधीन राहून भूखंड/जमीन भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात येतात. जिल्हाधिकारी यांच्या आदेशातील अट क्र. (i) (f) नुसार, जिल्हाधिकारी यांची पूर्व लेखी संमती मिळाल्याखेरीज किंवा त्यांच्याऐवजी त्याच स्तराच्या अधिकाऱ्याला अधिकार प्रदान केले असल्यास त्याच्या परवानगी खेरीज सोसायटी, उपरोक्त जमीन आणि /किंवा इमारत पट्टेदार सोसायटीच्या सभासदांखेरीज कोणत्याही अन्य व्यक्तीला विक्रीव्दारे हस्तांतरित, तारण किंवा भाडेपट्टट्ट्यावर देऊ शकत नाही. परंतु सदरहु प्रकरणी हस्तांतरणास शासनस्तरावरुन नियमानुकुल करण्यात आलेले असून त्याअनुषंगाने आकारावयाच्या शुल्काची वसूली देखील संबंधित व्यक्तीकडून करण्यात आलेली आहे. परंतु याअनुषंगाने चर्चेत आलेल्या मुद्दयाबाबत समिती नमूद करु इच्छिते की, समितीने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनीसंदर्भात सर्व जमिनींची प्रकरणनिहाय छाननी केली असता वसूलीच्या रकमेची आकारणी प्रकरणनिहाय भिन्न भिन्न केल्याचे दिसून येते. काही प्रकरणांना १९८७ चा शासन निर्णय, काही प्रकरणांना १९५६ चा शासन निर्णय, काही प्रकरणात २००६ च्या बाजारभावाप्रमाणे ७५ टक्के अशाप्रकारे आकारणी झाल्याचे समितीला दिसून आले. तर बाजारभाव कोणत्या वर्षीचा ग्राह्य धरावा याबाबतही समितीला तफावत दिसून आली. काही प्रकरणांमध्ये ज्यावर्षी शर्तभंग नियमानुकुल केला त्यावर्षीचा बाजारभाव ग्राह्य धरण्यात आला तर काही प्रकरणी ज्यावर्षी हा शर्तभंग झालेला आहे त्यावर्षीचा बाजारभाव ग्राह्य धरण्यात आला आहे. शासनस्तरावरुन ही विसंगती दुर होण्याची आवश्यकता असून दर आकारणीबाबत अस्तित्वात असलेल्या तरतूदींचा व सर्व शासन निर्णयांचा एकत्रित विचार करून दर आकारणीसंदर्भात सर्वसमावेशक एकत्रित धोरण तयार करण्यात यावे व ते सर्व प्रकरणी एकसमानरित्या लागू करून त्याआधारेच दर आकारणी करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.६ इतर अनियमितता

५.६.१ फेब्रुवारी, १९६९ मधील R&FD विभागाच्या ठरावावर आधारीत एप्रिल, १९६९ मध्ये जिल्हाधिकारी पुणे यांनी आदेश निर्गमित करून जमिनीचा ताबा घेतलेल्या दिवसापासून १० वर्षांच्या कालावधीत डेअरी फार्म करीता रु. ३,५०० वार्षिक भाडेपट्टी तसेच ठरावीक अटी व शर्ती पूर्ण करण्याच्या अटीवर कात्रज-धनकवाडी, तालुका हवेली येथील २० एकर शासकीय जमीन भाडेपट्टट्ट्यावर महाराष्ट्र राज्य मिल्क सहकारी संघ लि. पुणे यांना दिली. उपरोक्त आदेशात असे नमूद करण्यात आले होते की, भाडेपट्टट्ट्याचा कालावधी संपल्यानंतर, जर संघ जमीन खरेदी करण्याच्या परिस्थितीत नसल्यास, प्रचलित बाजार मूल्याच्या पाच टक्के दराने पूर्ण भाडेपट्टी वसूल करण्यात यावी. संमती आदेशानुसार भाडेपट्टाधारकास हक्कांचे

हस्तांतरण करण्यास परवानगी नव्हती. परंतु जून, १९७२ मध्ये शासनाच्या संमतीशिवाय पट्टेदाराने त्याची सर्व मालमत्ता आणि दायित्व पुणे डिस्ट्रिक्ट को-ऑपरेटीव्ह मिल्क फेडरेशन लि.पुणे यांना हस्तांतरित केली होती. परिणामी, अटींचे उल्लंघन झाले होते. MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत असलेल्या तरतूदीनुसार पट्टेदाराला निष्कासित करून जमीन पुन्हा शासनाने आपल्या ताब्यात घेणे आवश्यक होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, मौजे कात्रज, ता.हवेली येथील २० एकर जमीन महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघास दि. ६/२/१९६९ अन्वये १० वर्षांकरिता भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात आलेली होती. तथापि, सदरची जमीन या संस्थेने जून १९७२ मध्ये पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघास हस्तांतरित केली. सदरहू शर्तभंग व जमीन हस्तांतरण प्रकरणास मंत्रीमंडळाने सन २०१३ मध्ये कार्योत्तर मंजुरी देऊन शासनाने २० एकरपैकी १५ एकर जागेबाबतचा शर्तभंग नियमानुकुल केला. त्याअनुषंगाने जी रक्कम वसूलपात्र होती ती पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाकडून वसूलही करण्यात आली.

२० एकर पैकी १५ एकर जागेचा शर्तभंग नियमानुकुल करण्यात आला व उर्वरित ५ एकर जागेचे २.५ - २.५ असे दोन भाग करून एक भाग भारती विद्यापीठ व दुसरा भाग पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास सन २००९ मध्ये ज्ञापनान्वये मंजूर करण्यात आला. या ज्ञापनाविरुद्ध मा.उच्च न्यायालयात रिट याचिका क्र.१०५२८/२००९ दाखल करण्यात आली असून त्यात उच्च न्यायालयाने सदर जमिनीचे हस्तांतरण झाले नसेल तर पुढील आदेश होईपर्यंत हस्तांतरण करून नये अशाप्रकारे स्थगिती देण्यात आली होती. त्यामुळे सदरहु जागेचा ताबा अद्यापही त्या संस्थांना दिलेला नाही व आजतागायत ही केस उच्च न्यायालयात प्रलंबित आहे. तसेच मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशात असेही सांगण्यात आले की, मंत्रालयीन स्तरावरील जे ओ.एस.डी. (अपिल) आहेत, त्यांच्याकडे अपिल दाखल करण्यात यावे. त्याआधारे दाखल झालेल्या अपिलावर दि. २०/८/२०१३ रोजी निर्णय घेऊन अपिल अंशत: मान्य केले व अर्जदाराच्या विनंतीप्रमाणे भाडेपट्टट्ट्यास मुदतवाढ न मिळाल्याने पुणे महानगरपालिकेकडून बांधकाम परवानगी मिळालेली नाही किंवा कसे, याबाबत फेरतपासणी करून जिल्हाधिकारी यांनी निर्णय घेण्याबाबत आदेशीत केले. सदर कार्यवाही जिल्हाधिकारी, पुणे यांचेस्तरावर करण्यात आली असून त्यांनी सन २०१६ साली निर्णय देऊन संबंधित जमीनधारकाने शर्तभंग केलेला आहे असा निष्कर्ष काढण्यात आला. दरम्यानच्या काळात पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघ यांनी २० एकर क्षेत्रापैकी शर्तभंग झाल्याने काढून घेण्यात आलेली ५ एकर जमीन परत मिळणेबाबत मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे रिट याचिका क्र.७५७६/२०१३ दाखल केली असून प्रकरण न्यायप्रविष्ठ आहे. शर्तभंग नियमानुकुल करण्यासाठी कार्योत्तर मंजुरीचा प्रस्ताव मंत्रीमंडळासमोर पाठवताना केवळ १५ एकरऐवजी पूर्ण २० एकरचा का पाठविण्यात आला नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता ५ एकर जमीन शर्तभंगापोटी अगोदरच म्हणजे सन २००७ मध्ये काढून घेऊन सन २००९ मध्ये त्याचे दोन भाग करून वितरण करण्यात आलेले होते व ते प्रकरण देखील न्यायप्रविष्ठ असल्यामुळे केवळ १५ एकरचा प्रस्ताव मंत्रीमंडळासमोर पाठविण्यात आल्याचे विभागीय सचिवांकडून समितीसमोर सांगण्यात आले. जर महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाने २० एकर जमीन पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाला शर्तभंग करून हस्तांतरित केली होती व शर्तभंग प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाच्या ताब्यात असलेल्या एकूण २० एकर क्षेत्रापैकी केवळ ५ एकर क्षेत्र शर्तभंगाखाली का काढून घेतले ? त्यांनी पूर्ण २० एकर का काढून घेतले नाही, अशी विचारणा समितीने केली असता याचे उत्तर आज देणे शक्य नाही असा खुलासा विभागीय सचिवांनी केला. एकतर जमीन पूर्णत: देणे अथवा पूर्णत: काढून घेणे आवश्यक असताना तुकड्यांमध्ये त्याचे निर्णय घेतल्यामुळे अधिकच्या कायदेशीर अडचणींमध्ये वाढ झाली. वास्तविक कलम ५३ अन्वये शर्तभंगाप्रकरणी पूर्णच जमीन काढून घेणे आवश्यक होते, परंतु त्यावेळी ती कार्यवाही का करण्यात आली नाही, हे आता सांगणे कठीण असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच कलम ५३ हे जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार असून त्यावर कलम ४० अन्वये शासनाला अधिकार प्राप्त आहेत असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

सन २००९ मध्ये भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळ या दोन संस्थांना जी प्रत्येकी २.५ एकर जमीन देण्यात आली होती, त्यासाठीची मागणी कशाप्रकारे प्राप्त झाली होती व निर्णय कसा घेण्यात आला, अशी विचारणा समितीने केली असता जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अहवालाचा विचार करूनच हा निर्णय शासनस्तरावर घेण्यात आला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. यावर २००९ मध्येच जर बेकायदेशीर हस्तांतरण झाल्याचे जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निदर्शनास आले होते, तर त्यांनी त्यावेळेसच कलम ५३ चा वापर करून पूर्ण जमीन शासनजमा करण्याची आवश्यकता असतानाही तसे न करता जिल्हाधिकारी थेट नियमानुकुल करण्यासाठी शासनाकडे पाठवितात. सन २००९ मध्ये पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाकडून शासनजमा करण्यात आलेल्या ५ एकर जमिनीपैकी रस्ता रुंदीकरणाने बाधित क्षेत्र वगळून भारतीय विद्यापीठा लगतची २.५ एकर जमीन शैक्षणिक योजनेसाठी तसेच पुणे दुध संघाच्या जमीनीला लागून असलेली उर्वरित जमीन पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास नेहमीच्या अटी व शर्तीवर देण्यास शासनाने सन २००९ साली मंजुरी दिली. कोणत्या नियमान्वये लगतच्या जागेचे वितरण करण्यात आले ? जरी दुध उत्पादक संघ ही सहकारी संस्था असली तरी तो व्यावसायिक संघ आहे. सन १९७२ ची किंमत लावून त्यांना ही जागा अशापद्धतीने अपारदर्शकरित्या व कुठलीही निकोप स्पर्धा न करता देण्याचा निकष व आधार काय होता अशी विचारणा समितीने केली. कोणतीही जाहिरात न करता अशाप्रकारे लगतची जमीन म्हणून खाजगी संस्थांना अशा जागा दिल्यातर अशी प्रकरणे न्यायालयात जाणारच शासनाने अशा जागांची नियमानुसार विल्हेवाट लावली पाहिजे असे समितीचे मत आहे. यावर शैक्षणिक संस्थांना जागा वाटप करण्याचे जे शासनाचे धोरण आहे त्यामध्ये जाहिरात देऊन आवेदने मागविणे अशाप्रकारची पद्धत नसून यापुर्वी अशा

बऱ्याच प्रकरणांमध्ये याच पद्धतीने जागेचे वितरण झालेले असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. परंतु असे जर विभागीय सचिवांचे म्हणणे असेल तर या जमीनीचे वितरण होतेवेळी शासनस्तरावर किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर सन २००४ ते २००९ पर्यंत शैक्षणिक प्रयोजनार्थ जमीन मिळण्यासाठीचे किती अर्ज प्राप्त झाले व त्यावर जिल्हाधिकाऱ्यांनी काय कार्यवाही करून ते शासनाकडे पाठविले, याबाबतची माहिती देखील समितीसमोर देणे आवश्यक आहे.

शिफारस

(१) महाराष्ट्र राज्य दुध उत्पादक संघाने त्यांना भाडेपट्टट्ट्यावर प्राप्त झालेली २० एकर जागा शर्तभंग करून पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघास हस्तांतरित केली होती. सदरहु बाब शासनाच्या निदर्शनास आल्यानंतर या शर्तभंग प्रकरणी शासनाने सन २००७ मध्ये पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाच्या ताब्यात परंतु विनावापर पडून असलेली ५ एकर जागा काढून घेतली व सन २००९ मध्ये या ५ एकर जागेचे प्रत्येकी २.५ एकरचे दोन भाग करून शासनाने लगतच्या भुखंडधारकांना म्हणजेच भारती विद्यापीठ व पुणे जिल्हा शिक्षण मंडळास वितरीत करण्याचे आदेश काढले. या आदेशाविरुद्ध न्यायालयात याचिका दाखल झालेली असून ती सद्य:स्थितीत प्रलंबित आहे. पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाच्या ताब्यात असलेल्या १५ एकर जमीनीबाबत मंत्रीमंडळाने सन २०१३ मध्ये शर्तभंग नियमानुकुल करून हस्तांतरणास कार्योत्तर मान्यता दिली व त्यानंतर पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघाने न्यायालयात याचिका दाखल करून उर्वरित ५ एकर जागा देखील परत मिळणेबाबत मागणी केलेली आहे. या संपुर्ण प्रकरणाचा घटनाक्रम पाहता शासनस्तरावरुन या जमीन प्रकरणात शासनास प्राप्त अधिकारांचा योग्य वापर केल्याचे दिसून येत नाही असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. आता ही दोन्ही प्रकरणे न्यायालयात प्रलंबित असल्यामुळे यासंदर्भातील योग्य तो निर्णय न्यायालयात होईलच. परंतु न्यायालयात शासनाने या प्रकरणी सुस्पष्ट व गुणवत्तेवर भूमिका स्विकारुन प्रकरणाचा निकाल तातडीने लावून घेण्याचा प्रयत्न करावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) शैक्षणिक संस्थाना शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जागा वाटप करताना शासनाचे जे धोरण आहे त्यामध्ये शैक्षणिक संस्थांना जागा देत असताना जाहिरात देऊन आवेदने मागविण्याची पद्धत नसून बऱ्याच प्रकरणांमध्ये शासनाने अशा जागा संस्थांना केवळ विनंती पत्रावरुन दिल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. ही जर शासनाची भूमिका व कार्यपद्धती असेल व निवडक व्यक्तींच्या अर्जावर अशापद्धतीने तातडीने भुखंडाचे वितरण होत असेल तर अशा प्रकरणांची गुणवत्तेवर छाननी करण्यासाठी सन २००४ ते २००९ या कालावधीत शासनस्तरावर तसेच जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जमीन मिळणेबाबत कोणाचे व किती अर्ज प्राप्त झाले, किती अर्ज जिल्हाधिकाऱ्यांनी निर्णयार्थ शासनाकडे पाठविले, किती अर्जांवर शासनाने विचार करून जमीन वितरणाचे निर्णय घेतले, किती नाकारले व अद्यापही किती विनंती अर्ज प्रलंबित आहेत ? याबाबतचा विस्तृत तपशील समितीसमोर ३ महिन्यांच्या आत सादर करण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) तसेच सदरहू प्रकरणी पुणे जिल्हा सहकारी दुध उत्पादक संघ यांना मंत्रीमंडळाने शर्तभंग नियमानुकुल करून जमीनीचे हस्तांतरणास कार्योत्तर मंजुरी दिली. परंतु त्यासाठी दराची आकारणी करतेवेळी सन १९७२ च्या दराचा आधार घेऊन ही गणना करण्यात आल्याचे दिसून येते. काही प्रकरणी शासन ज्या वर्षी शर्तभंग नियमानुकुल करेल त्या वर्षीचा प्रचलित दर ग्राह्य धरते, तर काही प्रकरणी ज्या वर्षी जमीन हस्तांतरित झाली त्या वर्षीचा दर ग्राह्य धरते. ही शासनस्तरावरील कार्यपद्धतीतील विसंगती दिसून येते. शासनाने या प्रकरणी देखील फेरतपासणी करून नियमानुसार कोणत्या वर्षीचा दर आकारणे आवश्यक होते याची चौकशी करावी व त्याअनुषंगाने योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.६.२ वर्ष १९९३ मध्ये मौजे देहू, तहसिल हवेली, पुणे येथील १,००,००० चौ.मी. जमीन महाराष्ट्र गांधी स्मारक निधी, कोथरुड, पुणे यांना लागवडीसाठी रु. एक इतक्या वार्षिक भाडेपट्टीने भाडेपट्टट्ट्यावर ३० वर्षांसाठी देण्यात आली होती. या भूखंडावर झोपडया बांधण्यासाठी पट्टेदाराला मनाई केलेली होती. परंतु मागील १९ वर्षांत पट्टेदाराने या जमिनीचा वापर लागवडीसाठी न केल्यामुळे भाडेपट्टट्ट्याच्या अटींचे उल्लंघन तर झालेच होते शिवाय २८८ झोपडपट्टीधारकांनी त्या जमिनींवर अतिक्रमण केले होते. तसेच नोव्हेंबर, २०११ मध्ये मंडळ अधिकारी, चिंचवड, पुणे यांनी जमिनीवरील अतिक्रमणाची बाब तहसीलदार, हवेली पुणे यांच्या निदर्शनास आणून दिली होती. अतिक्रमण हटविण्याची कार्यवाही तहसीलदार यांनी केली नाहीच शिवाय ही बाब जिल्हाधिकारी यांच्या निदर्शनास सुद्धा आणून दिली नाही. त्यामुळे MLR संहितेच्या कलम ५३ अंतर्गत असलेल्या तरतूदीनुसार जमीन पुन्हा ताब्यात घेणे आवश्यक होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, सदरहु प्रकरणात शासनाने जमीन ताब्यात घेतलेली असून या जागेवर २८८ लोकांचे अतिक्रमण झाले असून विभागाने फक्त ३३ अतिक्रमणे निष्कासित केली आहेत व २५५ अतिक्रमणासंदर्भात ते विखुरलेल्या स्वरुपात असून फार जुने अतिक्रमण असून अतिक्रमणासहीत या जागेचे वितरण झाले होते. परंतु त्यावेळी किती अतिक्रमण होते याबाबतची आकडेवारी आता उपलब्ध नाही. यातील बहुतेक अतिक्रमण १९८५ ते १९९० पूर्वीचे आहेत. ही अतिक्रमणे प्रकरणनिहाय तपासून शासनाच्या अस्तित्वात असलेल्या धोरणानुसार त्यावर योग्य

तो निर्णय घ्यावा लागणार असून ती कार्यवाही शासनस्तरावर सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविक सन २०११ मध्ये मंडळ अधिकारी, चिंचवड यांनी जमीनीवरील अतिक्रमणाची बाब तहसिलदार, हवेली, पुणे यांच्या निदर्शनास आणली होती. त्यावेळेसच जर यासंदर्भात कार्यवाही सुरु झाली असती तर हे प्रकरण आजपर्यंत संपले असते अशी विचारणा समितीने केली असता त्यावेळी कार्यवाहीचे निर्देश तत्कालिन तहसिलदार यांना दिले होते. तसेच सन २०१४ मध्ये देखील पुन्हा असे निर्देश देण्यात आले होते. त्या कालावधीपासून या सर्व लोकांच्या सूचना, मोर्चे, निवेदने इ.च्या माध्यमातून बांधकाम नियमित करण्याची मागणी शासनाकडे येत होती. यासंदर्भात पुर्ण शहानिशा करून पात्रता व अपात्रता निश्चित करून जे सन १९९५ अगोदरचे अतिक्रमण आहे व जे नियमित होण्यासारखे आहे. त्यासंदर्भात शासनस्तरावरुन नियमानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात येईल व अपात्र असलेली अतिक्रमणे ही निष्कासित करण्यात येतील असे जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी समितीला आश्वासित केले. तसेच सदरहु जागेवर भविष्यात अतिक्रमण होणार नाही.

शिफारस

समितीला आश्वासित केल्याप्रमाणे जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी एक महिन्याच्या आत या २५५ अतिक्रमणांपैकी पात्र व अपात्र लोकांची यादी समितीला उपलब्ध करून द्यावी. दि. १/१/१९९५ पूर्वीचे व त्यानंतरच्या अतिक्रमणाची माहिती समितीला देण्यात यावी. नियमानुसार पात्र ठरणारी अतिक्रमणे नियमीत करण्यात यावी व अपात्र अतिक्रमणांवर निष्कासनाची कारवाई करण्यात यावी व या जागेवर पुन्हा अतिक्रमण होणार नाही याची दक्षता घेण्यात यावी. तसेच देहू, आळंदी, पंढरपूर विकास आराखड्याअंतर्गत ही जागा असून या देवस्थानांचा विकास करण्यासाठी निधी प्राप्त झालेला आहे व या जागेवर वारकरी सुविधा केंद्र प्रस्थापित केले असून मोठ्या प्रमाणात शासकीय निधीने वृक्षारोपण देखील करण्यात आलेले आहे. तसेच काटेरी कुंपण करण्यासाठी डी.पी.डी.सी. मधून निधी देखील आवंटीत करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. याअनुषंगाने आवश्यक ती कार्यवाही शासनस्तरावरुन तातडीने करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५.६.५ शासकीय ठरावानुसार जुलै १९८४ मध्ये जिल्हाधिकारी यांनी येरवडा, पुणे येथील १,०११.७ चौ.मी. जमीन रु. १८,६३५ तात्पुरत्या वार्षिक भाडेपट्टीने ३० वर्षांसाठी भाडेपट्टट्ट्याने अंतिम भाडेपट्टी ठरविल्यानंतर फरकाची रक्कम व्याजासह प्रदान करण्याच्या अटीवर एका व्यक्तीला दिली होती (जुलै १९८४). ही जमीन गॅस गोदाम आणि शोरुम बांधण्यासाठी वापरण्यात येणार होती. जमिनीचा ताबा घेण्यापूर्वी अशा प्रकारची हमी पट्टेदाराने देणे आवश्यक होते. परंतु शासनाने अद्याप अंतिम भाडेपट्टी निश्चित न केल्यामुळे पट्टेदार अद्याप तात्पुरत्या दराने भाडेपट्टी देत होता. जिल्हाधिकारी यांनी योग्य कार्यवाही न केल्यामुळे जमीन दिल्यानंतर २८ वर्षे उलटून गेल्यानंतरही अंतिम भाडेपट्टी आणि व्याज निश्चित करण्यास विलंब झाला होता. तसेच भाडेकरारनामा करण्यात आलेला नव्हता शिवाय जमीन देण्यात आलेल्या उद्देशाचा पूर्ततेकरिता ज्याकरीता, जमीन देण्यात आली होती, पट्टेदाराकडून हमीपत्र सुद्धा घेण्यात आले नव्हते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, येरवडा, पुणे येथील भुखंड श्रीमती उषा कांबळे यांना ३० वर्षांच्या कालावधीकरीता गॅस एजन्सी व शोरुम या वाणिज्य प्रयोजनार्थ १९८४ मध्ये तात्पुरत्या भाडेपट्टट्ट्यावर असे नमूद करून अंतिम भाडेपट्टी ठरविल्यानंतर फरकाची रक्कम व्याजासह प्रदान करण्याच्या अटीवर मंजूर करण्यात आला. तात्पुरत्या भाडेपट्टट्ट्याचा उल्लेख करण्याचा उद्देश हा भाडेपट्टट्ट्यामध्ये भविष्यात काही धोरणात्मक बदल झाल्यास शासनाचे आर्थिक नुकसान होवू नये म्हणून करण्यात आला होता. परंतु त्याच वर्षी (१९८४ मध्ये) तात्पुरत्या भाडेपट्टट्ट्याची रु. १८,६३४.७५ ही रक्कम अंतिम भाडेपट्टा म्हणून कायम करण्यात आली व भाडेकरारनामा करण्यात आला. त्यानंतर श्रीमती कांबळे यांना मंजूर केलेल्या एकूण क्षेत्रापैकी ४३५ चौ.मी. क्षेत्र रस्ता रुंदीकरणाने बाधित असल्यामुळे सन २००८ मध्ये पुणे महानगरपालिकेस हस्तांतरित करण्यात आले. आज केवळ ५७६.७० चौ.मी. क्षेत्र त्यांच्या ताब्यात आहे. भाडेपट्टट्ट्याच्या निश्चित केलेल्या रकमेपोटी सन १९८४ ते १९८९ मधील थकीत रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात आली आहे. भूखंडाची काही जागा रस्त्यासाठी गेल्यामुळे महानगरपालिकेने ती संपादित केली. त्या ४३५ चौ.मी. जागेचे भाडे शासनाने महानगरपालिकेकडून वसूल केले आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. यावर भाडेपट्टेधारकाकडून काही जागा ताब्यात घेतल्याबाबत त्यांना काही रक्कम महानगरपालिकेने दिली काय, अशी समितीने विचारणा केली असता ही जमीन शासनाची असल्यामुळे त्यांना पैसे देण्यात आले नाहीत असे समितीसमोर सांगण्यात आले. अशा परिस्थितीत जर एखाद्या भूखंडधारकास ३० वर्षांच्या भाडेपट्टट्ट्यावर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी शासनाने भुखंड दिलेला असताना मध्येच त्यातील काही जागा काढल्यामुळे त्या भाडेपट्टेदाराचे वाणिज्यिक नुकसान झालेले असल्यामुळे त्यांना महानगरपालिकेने काही मोबदला देणे आवश्यक आहे काय, अशी समितीने विचारणा केली असता सार्वजनिक कामांसाठी संपादीत केलेल्या जमीनींसोबत जागेचे संपादन तसेच भाडेपट्टट्ट्याच्या अधिकाराचे संपादन असे दोन्ही होत असते व या दोन्हीसाठी वेगवेगळा मोबदला असून ते एस.एल.ओ. ठरवितो. परंतु सदरहु प्रकरणी ताब्यात घेतलेल्या क्षेत्राचा मोबदला त्यांना देण्यात आलेला नाही. परंतु श्रीमती उषा कांबळे यांनी शासनाला पत्र देऊन शिल्लक असलेली ५७६ चौ.मी. जमीनीवरील लिज मुदतवाढ घेण्याची तयारी दर्शविली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस

(१) सदरहु प्रकरणात भविष्यात भाडेपट्टट्ट्याच्या धोरणात बदल झाल्यास शासनाचे नुकसान होवू नये म्हणून भूखंड मंजूर करतेवेळी करण्यात आलेल्या करारात तात्पुरता भाडेपट्टा असे नमूद करून तात्पुरता भाडेपट्टा व अंतिम भाडेपट्टट्ट्याच्या फरकाची रक्कम वसूल

करणेबाबत हमीपत्र भाडेपट्टाधारकाकडून घेण्यात आले. सदरहु प्रकरणी नंतर तीच रक्कम अंतिम भाडेपट्टा म्हणून कायम झाल्यामुळे कोणतीही अडचण उद्‌भवली नाही व नियमानुसार वसूलपात्र पुर्ण रक्कम भाडेपट्टेधारकाकडून वसूल करण्यात आली. परंतु अशाप्रकारे अन्य किती प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा करार न करणे, तसेच तात्पुरता भाडेपट्टा निश्चिती केल्याचे व अंतिम भाडेपट्टा निश्चित करण्याचे प्रलंबित आहे याची विस्तृत माहिती समितीसमोर ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) भाडेपट्टेधारकाच्या ताब्यात असलेल्या शासनाच्या जागेपैकी काही जमीन रस्ता रुंदीकरणाच्या प्रयोजनार्थ महानगरपालिकेने ताब्यात घेतली व त्या जमिनीचे भाडे शासनास भरले. उर्वरित जागेच्या नुतनीकरणासाठी सदरहु भाडेपट्टेधारकाने तयारी दर्शविली असल्यामुळे या संदर्भात शासनस्तरावरुन नियमानुसार योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

५.६.६ शासकीय ठरावानुसार (सप्टेंबर, १९८१) आधारीत जिल्हाधिकारी, पुणे यांनी रयत शिक्षण संस्थेला, शेळगांव, तालुका इंदापूर, पुणे यांनी शाळा इमारतीसाठी ९०० चौ.मी. जमीन (श्री. संत मुक्ताबाई विद्यालय) आणि भोगवटा तत्वावर वसतीगृह बांधण्यासाठी ६०० चौ.मी. जमीन भोगवटा तत्वावर आणि ३४,८७५ चौ.मी. जमीन क्रिडा मैदानासाठी १५ वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्याने रु. एक वार्षिक भाडेपट्टीने देण्यात आली होती (जून १९८२). तसेच २४ एकर जमीन 'एकसाली तत्वावर' (एक वर्ष) लागवडीसाठी 'नेहमीची भाडेपट्टी' आकारुन देण्यात आली होती. तसेच ज्या उद्देशासाठी जमीन देण्यात आली होती त्यासाठी जमीन संस्थेने वापरली नाही. जून १९९७ मध्ये क्रिडा मैदानाचा भाडेपट्टा संपुष्टात येऊनही भाडेपट्टट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यात आले नव्हते किंवा जिल्हाधिकारी यांनी जमिनही पुन्हा ताब्यात घेतली नव्हती. परंतु लागवडीसाठी भाडेपट्टट्ट्यावर देण्यात आलेल्या जमिनीबाबत जून १९८३ मध्ये भाडेपट्टा संपुष्टात आलेला असतानाही 'नेहमीची भाडेपट्टी' ठरविण्यात आली नव्हती आणि वसूलही करण्यात आली नव्हती. जमीन दिल्यानंतर ३० वर्षे उलटून गेल्यानंतरही अटींच्या उल्लंघनाकरिता कोणतीही कार्यवाही विभागाकडून करण्यात नव्हती याच्या पृष्ठर्थ कोणतीही माहिती अभिलेख्यांत उपलब्ध नव्हती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, सदर संस्थेने भाडेपट्टट्ट्याची मुदतवाढ घेतलेली नसल्याने व २४ एकूण क्षेत्राच्या जागेचा अद्यापपर्यंत शेतीसाठी वापर केला नसल्याबाबत दि. ५/१०/२०१२ अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत नोटीस देण्यात आली होती. त्यावर संस्थेने खुलासा सादर करून जागेचा वापर त्याच कारणासाठी केला जात असल्याचे तसेच शेतीसाठी मिळालेल्या २४ एकराच्या सपाटीकरणासह बांध बधिस्ती करून त्या जमीनीत सन १९८२ पासून पिके घेतली जात आहेत. परंतु सन २००९-१० ते २०१२-१३ वर्षांच्या कालावधीत नैसर्गिक आपत्तीमुळे जमीन लागवडीखाली आणता आलेली नसल्यामुळे संस्था नियमानुसार सारा भरण्यास तयार असल्याचे सांगण्यात आले. संस्थेस वसतिगृह व शाळेसाठी प्रदान करण्यात आलेल्या जमीनीवर बांधकाम करण्यात आलेले आहे व क्रिडांगणासाठीचा भाडेपट्टा संपुष्टात येण्यापूर्वी संस्थेने मुदतवाढीचा प्रस्ताव सादर केल्याने भाडेपट्टा संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून आतापर्यंतचा भाडेपट्टा वसूल करून सन १९९७ ते २०१२ या कालावधीसाठी पहिली काल्पनिक मुदतवाढ देऊन सन २०१२ ते २०२७ या कालावधीसाठी दुसरी मुदतवाढ देण्याबाबत व शेतीसाठी एकसालीने दिलेल्या २४ एकर जमीनीची संस्थेने न भरलेली रक्कम संस्थेकडून व्याजासह वसूल करण्याच्या अटीवर तसेच प्रचलित धोरणातील तरतूदीनुसार संस्थेस नेहमीचे भुईभाडे आकारुन एकसाली तत्वावर लागवडीसाठी देण्याची पद्धत पुढे चालू ठेवण्याबाबत मान्यता देण्यात आली.

सदरहु प्रकरणी मुळ आक्षेप असा होता की, सन १९९७ मध्ये क्रिडांगणाच्या भाडेपट्टट्ट्याची मुदत संपली. महालेखाकार लेखा परिक्षण करायला गेले तोपर्यंत भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण झालेले नव्हते तसेच भाडे देखील वसूल झालेले नव्हते. तसेच शेतीसाठीची जी जागा आहे तेथे देखील १९८३ मध्ये मुदत संपलेली होती व त्याचाही भाडेपट्टा निश्चित व वसूल करण्यात आला नव्हता. शेतीच्या जागेची सद्यःस्थिती काय आहे, अशी समितीने विचारणा केली असता आता तेथे शेती होत असून त्यासंबंधी विभागाचा अद्यापर्यंत करारनामा झालेला नाही. कारण १९८२ पासून ते आजपर्यंतचा शेतसारा व इतर बाबी एकत्रित करून विभागाला ते भुईभाड्यामध्ये वर्ग करावयाचे आहे.

शिफारस

सदरहु प्रकरणी संस्थेस वसतिगृह व शाळेसाठी प्रदान करण्यात आलेल्या जमीनीवर बांधकाम करण्यात आलेले आहे व क्रिडांगणासाठीचा भाडेपट्टा संपुष्टात येण्यापूर्वी संस्थेने मुदतवाढीचा प्रस्ताव सादर केल्याने भाडेपट्टा संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून आतापर्यंतचा भाडेपट्टा वसूल करून सन १९९७ ते २०१२ या कालावधीसाठी पहिली काल्पनिक मुदतवाढ देऊन सन २०१२ ते २०२७ या कालावधीसाठी दुसरी मुदतवाढ देण्याबाबत व शेतीसाठी एकसालीने दिलेल्या २४ एकर जमीनीची संस्थेने न भरलेली रक्कम संस्थेकडून व्याजासह वसूल करण्याच्या अटीवर तसेच प्रचलित धोरणातील तरतूदीनुसार संस्थेस नेहमीचे भुईभाडे आकारुन एकसाली तत्वावर लागवडीसाठी देण्याची पद्धत पुढे चालू ठेवण्याबाबत मान्यता देण्यात आली. अतः शासनाने संस्थेकडून वसूलपात्र रकमेची तातडीने निश्चिती करावी व ती वसूल करावी. तसेच या प्रकरणी १९८२ पासून ते आजपर्यंत भुईभाडे आणि शेतसारा किती होता हे समितीला १ महिन्याच्या आत कळवावे असे समितीने अवगत केले असता सदरहु माहिती अप्राप्त आहे. अतः ही माहिती देखील १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी व याअनुषंगाने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण VI

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA)

MMRDA मार्फत जमीन वाटप करण्याची कार्यपद्धती व प्रशासकीय संरचना :

मुंबई महानगरामध्ये विकासाच्या कार्यक्रमाचे नियोजन आणि त्यामध्ये समन्वय साधण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ अन्वये जानेवारी १९७५ मध्ये मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (MMRDA) या शिखर संस्थेची स्थापना केली. MMRDA महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाच्या प्रशासकीय नियंत्रणाखाली काम करते. मुंबई व ठाणे जिल्ह्यामध्ये प्राधिकरणाने एकूण २०,१५,९०६.९८ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेले शासकीय भुखंड भाडेपट्टट्ट्याने दिल्याची एकूण १५२ प्रकरणे आहेत. त्यापैकी मुंबईतील ६,५६,७२५.५५ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली एकूण ५३ प्रकरणे (मनोरंजनासाठी ७, व्यापारी ३३, सामजिक ८, निवासी ५) नमुन्या दाखल पडताळणीसाठी महालेखाकारांकडून निवडण्यात आली होती.

जमीन, अधिमुल्य किंवा भाडे किंवा दोन्हीच्या बदल्यात ८० वर्षांपेक्षा जास्त नसलेल्या अवधीसाठी भाडेपट्टीवर देण्यात येऊ शकते. जमिनीची विल्हेवाट सार्वजनिक लिलाव, जाहिरात, निविदा मागवून/शासन, स्थानिक संस्था किंवा सार्वजनिक उपक्रम, शिक्षण अथवा वैद्यकीय वापरासाठी सार्वजनिक धर्मादाय संस्था यांनी दिलेले प्रस्ताव स्वीकारुन, आधीच ठरविलेल्या अधिमुल्य आणि / किंवा इतर मोबदल्यात सार्वजनिक जाहिरातीद्वारे अर्ज मागवून आणि लॉटरी पद्धतीने अर्ज स्वीकारुन आणि अर्ज अपुरे असल्यास प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य या तत्वावर करण्यात येते. प्राधिकरण ही १७ सदस्य असलेली समिती आहे. जिच्या प्रमुखपदी महाराष्ट्र शासनाचे नगर विकास मंत्री आहेत. समितीने जमीन वाटपासंबंधी घेतलेल्या सर्व निर्णयांची अंमलबजावणी महानगर आयुक्तांकडून केली जाते. MMRDA ला अविकसित आणि उपयोगक्षम नसलेल्या एकूण जमिनीचे " इ " गटात रु. २०० प्रति चौ.मी. आणि " जी " गटात रु. ५०० प्रति चौ.मी. असे ठरविलेले भोगवटामुल्य MMRDA ने शासनास द्यायचे होते. MMRDA खुल्या जाहिरातीद्वारे निविदा मागवून जमीन भाडेपट्टीवर देते. उच्चतम बोलीदाराची निविदा अंतिमतः मान्य केली जाते. MMRDA भाडेपट्टाविलेख तयार करते आणि जमिनीचे अधिमुल्य पूर्णतः वसूल झाल्यानंतर भाडेपट्टेदारास जमिनीचा ताबा दिला जातो. MMRDA आणि भाडेपट्टेदार यांच्यामध्ये झालेल्या भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम २ (d) नुसार भाडेपट्टेदाराने नकाशास आणि संकल्पचित्रास मान्यता मिळाल्यापासून तीन महिन्यांच्या आत मिळालेल्या भुखंडावर बांधकामास सुरुवात केली पाहिजे आणि भाडेपट्टाविलेखाच्या दिनांकापासून चार वर्षांच्या आत ताबा देण्यासाठी बांधकाम पूर्ण केले पाहिजे. पुढे भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम २ (e) (i) नुसार आणि मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मधील नियम ११ नुसार जर भाडेपट्टेदार कलम २ (d) मधील तरतूदीप्रमाणे इमारतीचे बांधकाम नियंत्रणाबाहेरील कारणांमुळे निर्धारित कालावधीत पूर्ण करु शकला नाही तर महानगर आयुक्त भाडेपट्टेदाराने १ वर्षांपर्यंत अधिमुल्याच्या २५ टक्के, १ ते २ वर्षे अधिमुल्याच्या ३५ टक्के आणि २ ते ३ वर्षे अधिमुल्याच्या ४० टक्के दराने अतिरिक्त अधिमुल्याचा भरणा केल्यानंतर त्याला मुदतवाढ देऊ शकतात.

भाडेपट्टाविलेखाच्या कलम २ (e) (ii) मधील तरतूदीनुसार जर महानगर आयुक्तांनी अशी वाढ देण्यास नकार दिला किंवा कलम २ (d) मध्ये दिलेल्या कालमर्यादेत भाडेपट्टेदाराने एखाद्या अटी अथवा शर्तीचे उल्लंघन केल्याचे आढळून आल्यास महानगर आयुक्त भाडेपट्टालेखाचे विलेख रद्द करु शकतात. मात्र अशा समाप्तीच्या वेळी MMRDA कडे भरणा केलेल्या अधिमुल्याच्या २५ टक्के रक्कम भाडेपट्टेदारास गमवावी लागेल आणि ७५ टक्के रकमेचा परतावा द्यावा लागेल. पुढे अशीही तरतूद आहे की, महानगर आयुक्तांनी भाडेपट्टेदारास कोणत्या विशिष्ट अटींचा भंग केल्यामुळे ते भाडेपट्टालेख समाप्त करु इच्छित आहेत याविषयी लेखी सूचना दिली पाहिजे आणि कराराच्या हेतुबाबत सूचना दिल्यापासूनच्या तीन महिन्यांच्या आत भाडेपट्टेदाराने चूक सुधारली पाहिजे.

६.४ भाडेपट्टट्ट्याचे अधिमुल्य, भाडेपट्टी इत्यादींची वसूली न होणे

६.४.१ मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मध्ये वाटप केलेल्या जमिनीवर होणाऱ्या कामाच्या प्रगतीवर संनियंत्रण करण्याबाबत कुठल्याही विनिर्दीष्ट तरतुदी नाहीत. भाडेपट्टालेख कलम ३ (जी) च्या तरतुदीनुसार भाडेपट्टेदाराने तत्कालिन विकास नियंत्रण नियमावली आणि बांधकाम नियमावली किंवा नगरपालिका नियमावलीनुसार बांधकाम करावे आणि इमारत किंवा बांधकाम किंवा इमारतीचे अधिकचे बांधकाम हे नियम आणि अधिनियमांचे पालन करून आणि त्याच्या अनुरुप आहेत याची खात्री करावी. भाडेपट्टेदाराने जर विहित वेळेच्या मर्यादांचे पालन केले नाही तर तीन वर्षांपर्यंत भाडेपट्टट्ट्याच्या अधिमुल्याच्या १० टक्के दराने अतिरिक्त अधिमुल्य भरुन आणि त्यानंतरच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टट्ट्याच्या अधिमुल्याच्या १५ टक्के जादा अधिमुल्य भरुन मुदतवाढ दिली जाऊ शकते अशी तरतूद आहे.

१) नमन बीकेसी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादीत, २) स्टारलाईट सिस्टिमस् प्रा.लि., ३) रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि., ४) श्री. नमन डेव्हलपर्स, ५) जेट एअरवेज (इंडिया) लि., ६) रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. या सहा प्रकरणात विहित केलेल्या चार वर्षांच्या कालावधीत बांधकाम पूर्ण न झाल्याचे आढळून आले. विवरण आणि तपासणीद्वारे बांधकामाच्या स्थितीचा आढावा घेण्याची प्रणाली अस्तित्वात नव्हती. भाडेपट्टेदाराने बांधकामाच्या

मुदतवाढीची विनंती केल्याचे कुठल्याही दस्ताऐवजात आढळून आले नाही. भाडेपट्टेदाराकडून १० टक्के दराने रु. २७२.३६ कोटी इतके अतिरिक्त अधिमुल्य देय होते. कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे दिलेली मुदत संपल्यावर अशा प्रकरणांत अतिरिक्त अधिमुल्याची मागणी न करण्याची कारणे देण्यात आली नाहीत असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात साक्षीदरम्यान समितीसमोर असे सांगण्यात आले की, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण स्वत:ची जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ च्या विनियम ४ व ९ मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाच्या मान्यतेने व त्यासाठीचे अधिमुल्य प्राप्त केल्यानंतर वितरीत करते. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या नियम ६ (४) मधील तरतूदीनुसार जोत्यापर्यंतच्या बांधकामाची तपासणी ठिकाणावर जाऊन केली जाते. तदनंतर बांधकाम केलेल्या इमारतीची तपासणी अंशत: वापर प्रमाणपत्र देणेसाठी नियम ६ (८) अन्वये केली जाते आणि पूर्णत: वापर प्रमाणपत्र देण्यासाठी नियम ६ (७) अन्यये केली जाते. त्यानंतरच वापर प्रमाणपत्र देण्यात येते. उपरोक्त प्रमाणे नमूद केल्यानुसार वितरीत केलेल्या भूखंडावरील बांधकामाची प्रगती MMRDA द्वारे बृहन्मुंबई महानगरपालिका विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार सनियंत्रित केली जाते.

इमारतीचे जोत्यापर्यंतच्या/सनियंत्रित त्यावरील बांधकामाचे प्रारंभ प्रमाणपत्र किंवा दुरुस्त प्रारंभ प्रमाणपत्र/अंशत: वापर प्रमाणपत्र/पूर्णत: वापर प्रमाणपत्र देताना प्राधिकरणाचे भूमी व मिळकत शाखेकडून ना-देय प्रमाणपत्राची मागणी केली जाते व तसे प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर विकास परवानगी दिली जाते. ज्या प्रकरणी अधिमुल्याची रक्कम भरणा केलेली नसेल, त्या प्रकरणी येणे असलेली रक्कम भरणा केल्याच्या दिनांकापर्यंत प्रतिवर्ष १४ टक्के व्याज आकारुन वसूल केली जाते व त्यानंतरच विकास परवानगी दिली जाते.

उपरोक्त यादीतील मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. व मे.नमन डेव्हलपर्स लि. वगळता अन्य भाडेपट्टेधारकांनी बांधकाम पूर्ण करण्याच्या कालावधीत मुदतवाढ देण्याबाबत प्राधिकरणास विनंती केली असता तशी मुदतवाढ देण्यात आली. त्या त्या कालावधीत अतिरिक्त अधिमुल्य व्याजासह संबंधित भाडेपट्टेधारकाकडून भरण्यात आले. परंतु मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि. यांचेकडून रु. ११५०.७५ कोटी अधिक रु. ३७७.१३ कोटी व मे.नमन डेव्हलपर्स लि. यांचेकडून रु. २८.८२ कोटी येणे बाकी असलेल्या अधिमुल्याची व्याजासह रक्कम आहे. यातील दोन इमारतींचे बांधकाम अद्याप अपूर्ण असून एका इमारतीचे बांधकाम (मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज लि./ रु. ३७७.१३ कोटी) पूर्ण झालेले आहे. परंतु दोन्ही भुखंडाकरिता आकारण्यात आलेली अधिमुल्याची रक्कम भरलेली नाही. सदरहु बांधकाम पूर्णत्वाचा कालावधी पुर्वलक्षीप्रभावाने ४ वर्षांवरुन ६ वर्षे करण्याबाबतच्या अनेकांच्या सततच्या विनंतीवरुन ही बाब प्राधिकरणाच्या १३१ व्या बैठकीमध्ये ठेवण्यात आली असता सदर विषय हा प्राधिकरणाच्या उत्पन्नाशी निगडीत असल्याने या इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी इतर शासकीय कार्यालयांकडून परवानग्या प्राप्त करून घेण्यासाठी लागणारा कालावधी लक्षात घेता प्राधिकरणाने तेवढ्या किंवा ठराविक कालावधीकरिता अधिमुल्य आकारण्यास सुट द्यावी किंवा कसे याबाबत सर्वोच्च न्यायालयाचे निवृत्त न्यायाधीश यांची एक सदस्यीय समिती नियुक्त करून अभिप्राय घ्यावेत असा निर्णय घेण्यात आला. त्याअनुषंगाने समिती सदस्याचा शोध सुरु असल्याचा खुलासा प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांनी केला.

यासंदर्भात बांधकाम परवानग्या अन्य इमारतींना प्राप्त होवू शकतात तर रिलायन्स सारख्या कंपनीला अशा परवानग्या विहित मुदतीत प्राप्त न होण्याचे कारण काय? अशी विचारणा समितीने केली असता एमएमआरडीए जरी प्लानिंग ऑथॉरिटी असली तरी बांधकाम परवानगी देण्याचे अधिकार मात्र जिल्हाधिकाऱ्यांनाच आहेत. त्यामुळे या प्रकरणी विलंब होतो. हा विषय आता राहणार नाही कारण एमएमआरडीए इलेक्ट्रॉनिक पद्धतीने ऑनलाईन परवानग्या देण्याबाबतची कार्यवाही करीत असून त्यासाठी एक सॉफ्टवेअर विकसित करून ते लवकरच कार्यान्वित होणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. एमएमआरडीए च्या जागांवर यापुर्वी देखील मोठ्या प्रमाणावर इमारती बांधण्यात आलेल्या आहेत. त्यांना अशी कोणतीही सवलत दिलेली नसतानाही तसेच उपरोक्त प्रकरणांपैकी अन्य कंपन्यांनी मात्र रक्कम भरलेली असताना केवळ रिलायन्सच्या वेळेसच प्राधिकरणाने असा निर्णय घेण्याची गरज का वाटली ? अशी समितीने विचारणा केली असता अशा परवानग्या प्राप्त होण्यासाठी एमएमआरडीए ने जो कालावधी ग्राह्य धरला होता त्यापेक्षा अधिक कालावधी आता लागत असल्यामुळे तसेच न्यायालयामध्ये देखील यासंदर्भात प्रकरणे जात असल्यामुळे हे मुद्दे तपासण्याच्या उद्देशाने समिती गठीत करण्याचा निर्णय प्राधिकरणाने घेतला असून अद्यापही मुदतवाढ देणेसंदर्भात प्राधिकरणाने अंतिम निर्णय घेतलेला नसून समितीचा अहवाल हा प्राधिकरणाकडेच विचारार्थ येणार आहे. वास्तविकत: कायद्यातील तरतूदीमध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र देताना रक्कम वसूल केली जाईल असे नमूद असताना अशाप्रकारची मागणी देखील MMRDA मार्फत केलेली नाही. परिणामी जवळपास रु. १५०० कोटीची रक्कम प्रलंबित असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. यावर विभागाचा तसा मानस नसून विभागाने रिझम्शनची कारवाई सुरु केली आहे. सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या निर्णयाची आवश्यकता आहे. त्यामुळे समिती जो निर्णय घेईल तो सर्वांना लागू असणार आहे. वास्तविकत: एमएमआरडीए ने एकदा या रकमेची आकारणी करण्याचा निर्णय घेतला तर त्याची वसूली करणे आवश्यक होते. अन्य कंपन्यांनी तर ही रक्कम भरलेली देखील आहे. त्यावेळी अशा प्रकारची समिती गठीत करण्याची आवश्यकता प्राधिकरणाला का वाटली नाही ? तसेच ज्यांनी रक्कम भरली त्यांना शासन ती परत करणार आहे काय ? केवळ रिलायन्स कंपनीसाठी निर्णयाची फेरतपासणी केली जात आहे किंवा कसे ? अशी समितीला शंका वाटते. यावर हा प्राधिकरणाचा

धोरणात्मक निर्णय असल्याचा अतिरिक्त आयुक्त, एमएमआरडीए यांनी समितीसमोर सांगितले. तसेच प्राधिकरणाने ही रक्कम माफ केली असे नाही. विभाग रिझम्शनच्या कार्यवाहीपर्यंत आलेली आहे. त्यामुळे जो निर्णय होईल तो सर्वांना लागू राहील असे समितासमोर सांगण्यात आले. अशा प्रकरणांसंदर्भात प्रशासनाचे धोरण, नियम व कायदे स्पष्ट असताना व या अगोदर वेळोवेळी त्याआधारेच आकारणी करून वसूली देखील एमएमआरडीएने केलेली असताना यात अशा कोणत्या तांत्रिक बाबी अचानकपणे उद्‌भवलेल्या आहेत ज्याचा निर्णय प्राधिकरण, शासन, विधी व न्याय विभाग, ॲडव्होकेट जनरल स्तरावरुन होवू शकत नाही. यात अशा कोणत्या नवीन बाबींचा उद्‌भव झाला आहे की, ज्याचे समाधान शासनस्तरावरुन होवू शकणार नाही असे देखील मत समितीने नोंदविले.

शिफारस :-

सदरहु परिच्छेदात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ मध्ये भाडेपट्टेदाराने जर बांधकामाच्या विहित वेळेच्या मर्यादांचे पालन केले नाही तर आकारावयाच्या अधिमुल्याची तरतूद केलेली आहे. ही तरतूद अतिशय सुस्पष्ट असताना व प्राधिकरणाने वेळोवेळी याच तरतूदीच्याआधारे अधिमुल्याची निश्चिती करून त्याची वसूली देखील केलेली असतानाही केवळ मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज कंपनी लि. व मे.नमन डेव्हलपर्स लि. या कंपनीच्या अधिमुल्याच्या वसूलीच्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने सर्वोच्च न्यायालयाच्या निवृत्त न्यायाधीशाची एक सदस्यीस समिती गठीत करण्याचा निर्णय घेण्याची आवश्यकता नव्हती. तसेच आजतागायत या समिती सदस्यांची नियुक्ती देखील झालेली नाही. अशा प्रकरणांसंदर्भात प्रशासनाचे धोरण, नियम व कायद्यातील तरतूदी अतिशय सुस्पष्ट असताना व या अगोदर वेळोवेळी त्याआधारेच आकारणी करून वसूली देखील एमएमआरडीएने केलेली असताना यात अशा कोणत्या तांत्रिक बाबी अचानकपणे उद्‌भवलेल्या आहेत ज्याचा निर्णय प्राधिकरण, शासन, विधी व न्याय विभाग, ॲडव्होकेट जनरल स्तरावरुन होवू शकत नाही. यात अशा कोणत्या नवीन बाबींचा उद्‌भव झाला अथवा एमएमआरडीएच्या अधिकाऱ्यांच्या आकलन शक्तीच्या पलिकडे अशा काय बाबी उपस्थित झाल्या ज्याचे समाधान शासनस्तरावरुन होवू शकणार नाही. या सर्व बाबींमुळे अन्य प्रकरणात वेगळा न्याय व केवळ मे.रिलायन्स इंडस्ट्रीज साठी वेगळा न्याय लावून वेळकाढूपणाचे धोरण प्राधिकरण अवलंबित असल्याचे समितीला वाटते. अशा परिस्थितीत विनियमातील तरतूदी सुस्पष्ट असताना त्याची अंमलबजावणी काटेकोरपणे होणे प्राधिकरणाकडून अपेक्षित आहे. अतः त्या तरतूदीच्या अनुषंगाने ही आकारणी करून तातडीने ती वसूली करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) एमएमआरडीएने कालबद्ध विवरणाद्वारे आणि नियमित तपासणीद्वारे बांधकामाची स्थिती जाणून घेण्यासाठी आणि मुदतवाढीच्या वेळी अधिमुल्य आकारण्यासाठी सुयोग्य प्रणाली राबवावी व याअनुषंगाने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

६.४.२. MMRDA ने बांद्रा-कुर्ला संकुलाच्या " जी " गटातील ३६३७.०४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भुखंड ज्याचे अनुज्ञेय बांधीव क्षेत्र ७७०० चौ.मी. आहे. मे.इनाम फायनान्शियल कन्सल्टंटस् प्रा.लि. यांना दिला आणि व्यापारी कार्यालयीन इमारती बांधण्यासाठी ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. ८७.९८ कोटी भाडेपट्टा अधिमुल्यावर भाडेपट्टाविलेख करण्यात आला (ऑगस्ट, २००६). शासनाने व्यावसायिक वापरासाठीचा चटईक्षेत्र निर्देशांक दोन वरुन चार पर्यंत वाढविला (मे.२००८). भाडेपट्टेदाराने अनुक्रमे २०००, ५१५ आणि १५० चौ.मी. एवढ्या अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रासाठी दि.५/११/२००९, दि.२६/८/२०१० आणि दि.११/३/२०११ रोजी विनंती केली. त्याप्रमाणे एमएमआरडीएने एकूण २६६५ चौ.मी. एवढे अतिरिक्त बांधीव क्षेत्र अनुक्रमे रु. १९.६५ कोटी, रु. ५.५५ कोटी आणि रु. २.१० कोटी एवढ्या अधिमुल्यावर भाडेपट्टीदारास दिले. अधिमुल्याची रक्कम २० टक्क्याच्या पाच समान हप्त्यांमध्ये वार्षिक १० टक्के दराने सरळव्याजासहीत देय होती. रकमेचा भरणा करण्यास विलंब झाल्यास एकूण देय रकमेवर भारतीय रिझर्व्ह बँकेने ठरवून दिलेल्या दराप्रमाणे (PLR) दंडनीय व्याज लागू होते. भाडेपट्टादाराने पहिला हप्ता दि.३१/३/२०१० रोजी भरला. पण नंतरचे हप्ते जे दि.३१/३/२०११ आणि दि.३१/३/२०१२ ला देय होते त्यांचा भरणा केला नाही. विलंबाने भरलेल्या हप्त्यांवर भाडेपट्टेदाराला PLR च्या दराने व्याज भरणे आवश्यक होते. तथापि, एमएमआरडीएने रु. १.१३ कोटी व्याज (जे ऑक्टोबर, २०१२ पर्यंत देय होते) आकारले नाही किंवा रु. ८.२६ कोटी अधिमुल्याची मागणीही केली नाही. परिणामतः रु. ९.३९ कोटी महसूलाची वसूली झाली नाही असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर सांगण्यात आले की, मे.इनाम फायनान्शियल कन्सलन्टंट यांनी सी-२० " जी " ब्लॉक, बांद्रा कुर्ला संकुलातील भुखंडावर प्राधिकरणाकडून २६६५ चौ.मी. (२००० चौ.मी. अ ५१५ चौ.मी. अ १५० चौ.मी.) अतिरिक्त वाणिज्य बांधकाम क्षेत्र विकत घेतले असून त्यासाठी अधिमुल्याची संपूर्ण रक्कम (रु. २७,२३,५७,५०० व (व्याज व दंडनीय) व्याजापोटी रु. ५,६७,८२,४१२/-) दिनांक ६/९/२०१३ रोजी प्राधिकरणाकडे भरणा केली असून त्यांचेकडून आता काहीही रक्कम मिळणे बाकी नाही.

शिफारस :-

उपरोक्त परिच्छेदात नमूद आक्षेपाच्या अनुषंगाने मे.इनाम फायनान्शियल कंपनी यांचेकडून अतिरिक्त बांधीव क्षेत्रावरील अधिमुल्याची रक्कम तसेच व्याज व दंडापोटीची संपूर्ण रक्कम दि.६/९/२०१३ रोजी प्राधिकरणाकडे भरणा केलेली असल्यामुळे त्यांचेकडून आता काहीही रक्कम मिळणे बाकी नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. यावर समितीने महालेखाकारांनी हे सर्व आक्षेप त्यांच्या अहवालात नमूद केल्यामुळे या बाबी प्राधिकरणाच्या निदर्शनास आल्या व त्यांनी ती रक्कम वसूल केली. अन्यथा ही वसूली झाली नसती व प्राधिकरणाच्या महसूलाचे नुकसान देखील झाले असते. अशाप्रकारच्या थकीत रकमांवर लक्ष ठेवण्याची पद्धत व यंत्रणा एमएमआरडीएमध्ये अस्तित्वात असण्याची आवश्यकता असल्याचे मत समितीने व्यक्त केले असता सद्यःस्थितीत ही यंत्रणा एमएमआरडीएकडे नाही. परंतु ही यंत्रणा इलेक्ट्रॉनिक डिसीआर पद्धतीत निर्माण करून अशा वसूलीवर नियमित लक्ष ठेवण्याचे काम एमएमआरडीए करीत असल्याचे व यासंदर्भात निविदा अंतिम झालेल्या असून सहा महिन्याच्या आत ही यंत्रणा कार्यरत होणेबाबत समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहु यंत्रणा तातडीने कार्यान्वित करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

६.४.४. MMRDA खुल्या जाहिरातीद्वारे निविदा मागवून भुखंडाचे वाटत करते. MMRDA ने बीकेसीतील " जीएन " गटातील ५९०० चौ.मी. भुखंड खुल्या जाहिरातीद्वारे शैक्षणिक किंवा वैद्यकीय वापरासाठी निविदा मागवून भाडेपट्टट्ट्याने देण्याचे ठरविले (डिसेंबर, २००७) आणि रु. १.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी राखीव किंमत ठरविण्यात आली. त्याकरिता अर्जदार/ बोलीदारानी कामाचे क्षेत्र हे मुंबईत असावे, शैक्षणिक क्षेत्रात पाच वर्षांचा अनुभव असावा, इमारत बांधण्याची आर्थिक क्षमता असावी आणि संस्था सार्वजनिक न्यास कायद्यांतर्गत (Public Trust Act) नोंदणीकृत असावी अशा अटींची पुर्तता करावी असे ठरविण्यात आले. महानगर आयुक्तांनी दिलेल्या निर्देशांनुसार कामाच्या क्षेत्राबाबत असलेली अट काढून टाकण्यात आली. अट शिथिल करण्याबाबत कुठलेही कारण आणि महानगर आयुक्तांची संमती दस्तावेजात उपलब्ध नव्हती. त्यानंतर MMRDA ने निविदा मागविल्या (जुलै, २००८) आणि या भुखंडासठी फक्त एकच निविदा तलीम रिसर्च फाऊंडेशनकडून प्राप्त झाली. ज्याची देऊ केलेली किंमत रु. १.५५ लाख प्रति चौ.मी. होती. MMRDA ला निविदेचे मुल्यमापन करताना असे लक्षात आले की, तलीम रिसर्च फाऊंडेशनने शैक्षणिक क्षेत्रात त्यांचा अनुभव असण्याचे आणि इमारत बांधण्याबाबतीतील आर्थिक क्षमतेबद्दल अपुरे दस्तऐवज सादर केले होते. तथापि, तलीम रिसर्च फाऊंडेशनला निविदेतील कमतरता पूर्ण करण्यासाठी एक संधी देण्यात आली (ऑगस्ट, २००८) आणि ह्या कमतरता पूर्ण केल्यानंतर (सप्टेंबर, २००८) निविदा मान्य करण्यात आली. ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी रु. ९२ कोटीच्या अधिमुल्यासहित भूखंड तलीम रिसर्च फाऊंडेशनला देण्यात आला (ऑक्टोबर २००८). यातील ५० टक्के भाडेपट्टा अधिमुल्य (दि.१०/१२/२००८) दिले आणि उर्वरित भाडेपट्टा अधिमुल्य वेळोवेळी वाढीव मुदतवाढ घेऊन नोव्हेंबर २००९ ला भरण्यात आले. अशाप्रकारे भाडेपट्टीदारास अवाजवी फायदा दिला गेला. तसेच दि.२१/१२/२००७ रोजी झालेल्या १२० व्या बैठकीमध्ये ठरविलेली राखीव किंमत सुद्धा चुकीची होती. तसेच जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनची २००७ मधील बोली ही शेवटची होती, ज्यात राखीव किंमत त्यावेळच्या प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे ठरविण्यात आली होती. परंतु सदरहु प्रकरणी एक वर्ष आधीच्या निविदेत देण्यात आलेल्या उच्चतम किंमतीच्या आधारावर ठरविण्यात आली. परिणामी रु. २०५.९१ कोटी इतके अधिमुल्य कमी वसूल करण्यात आले. तसेच राखीव किंमत ही चालु बाजारभाव आणि जागतिक आर्थिक स्थितीवर अवलंबून होती. परंतु हे संदर्भ विचारात न घेता फक्त जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनने देवू केलेल्या दरावर आधारित होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहू परिच्छेदावर साक्षी दरम्यान विस्तृत चर्चा झाली असून त्यात, निविदेमध्ये कामाचे क्षेत्र मुंबईत असावे ही अट ॲलॉटमेंट करताना रिलॅक्स का करण्यात आली ? अशी विचारणा समितीने केली असता ही अट निविदा काढण्यात आल्यानंतर परंतु लोकांनी त्या भरण्या अगोदर कमी करण्यात आली होती व त्याप्रमाणे शुद्धीपत्रक (corrigendum) काढून प्रसिद्ध देखील करण्यात आले होते. यावर महालेखाकारांनी आक्षेप घेत जे शुद्धीपत्रक (corrigendum) काढण्यात आले त्यास महानगर आयुक्तांची परवानगी असल्याचे दस्तावेज कुठेही उपलब्ध झाले नाहीत. अशाप्रकारे ऑथॉरिटीची परवानगी नसताना हा निर्णय कसा घेण्यात आला ? अशी समितीने विचारणा केली असता या संदर्भातील सर्व नस्ती मी माझ्या स्तरावर तपासून माहिती देतो असे महानगर आयुक्तांनी समितीला सांगितले.

यात दुसरा मुद्दा असा आहे की, आकारण्यात आलेली किंमत ही पुर्वी अंबानी यांना सन २००७ मध्ये देवू केलेल्या दरावर आधारित होती. तसेच यामध्ये चालू बाजारभावाचा आधार का घेण्यात आला नाही ? अशी समितीने विचारणा केली असता जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनची २००७ मधील बोली ही शेवटची बोली होती. या प्रकरणात (म्हणजे जे.एच.अंबानी फाऊंडेशन) राखीव किंमत ही त्यावेळीच्या प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे ठरविण्यात आली होती. परंतु सध्याच्या प्रकरणात राखीव किंमत ही एक वर्ष आधीच्या निविदेत देण्यात आलेल्या उच्चतम किंमतीच्या आधारावर ठरविण्यात (१२० च्या सभेत) आली होती. अशातऱ्हेने राखीव किंमत रु. ५.०४ लाख प्रति चौ.मी. या प्रचलित बाजारभावाऐवजी रु. १.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी ठरविण्यात आली. यासंदर्भात राखीव किंमत पुर्वी प्राप्त झालेल्या उच्च अधिमुल्याच्या किंमतीनुसार ठरविण्याचे धोरण नाही. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ प्रमाणे राखीव किंमत ठरविण्याची काही तरतूदही नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

सदरहु प्रकरणी अंबानी फाऊंडेशनला दिलेल्या जमिनीसंदर्भात त्यांनी सादर केलेल्या निविदेत कोणतीही राखीव किंमत नमूद नव्हती. त्यामुळे व्यावसायिक वापराच्या भुखंडाकरिता गतवर्षीच्या प्राप्त बाजारभावावर आधारित किंमतीच्या आधारावर किंमत निश्चित करून अंबानी फाऊंडेशनला जमिनीचे वितरण करण्यात आले होते. तसेच याबाबत नियमात राखीव किंमतीबाबत स्पष्ट तरतूद नसल्यामुळे जो मागील दर उपलब्ध झाला त्याचा वापर केला आहे. तसेच बाजाराची परिस्थिती बघून त्यात नंतर बदल सुद्धा केला आहे. या केस मध्ये राखीव किंमत निश्चित करताना सोशल युटीलिटीचा जो तुलनात्मक भुखंड होता त्याचा आधार घेऊन राखीव किंमत निश्चित करण्यात आली आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. एमएमआरडीएने १ वर्ष अगोदर अंबानी फाऊंडेशनला ज्या दराने प्लॉट दिला तोच आधार नंतर १ वर्षानंतर घेऊन दर निश्चित केले. व्यावसायिक आणि रहिवासी भुखंडाच्या दरामध्ये १ वर्षांमध्ये किती वाढ झाली, अशी समितीने पृच्छा केली असता महालेखाकारांनी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रु. ५ लाखाचा आधार ग्राह्य धरला आहे त्यावेळी सुद्धा राखीव किंमत रु. १.५३ लाख असल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. एमएमआरडीएचे अशा दर निश्चितीबाबतचे जर धोरणच नव्हते तर एमएमआरडीने स्वत:च्या हिताचा निर्णय घेणे अपेक्षित होते असे समितीने विचारले असता, यावर विभागीय सचिवांनी हे भुखंड जाहीर निविदा काढून दिलेले असल्यामुळे एखाद्या व्यक्तीला किंवा संस्थेला मदत केली असे म्हणता येणार नाही असेही समितीसमोर सांगितले. महालेखाकारांनी एमएमआरडीएचे रु. २०५ कोटीचे नुकसान झाल्याचे त्यांच्या आक्षेपात नमूद केले आहे. परंतु व्यावसायिक आणि शैक्षणिक प्रयोजनार्थ दिलेल्या जमिनीमध्ये फरक असून त्याच्या किंमतीत व त्यातून मिळणाऱ्या उत्पन्नात देखील फरक आहे. त्यामुळे अशाप्रकारे तुलना करणे योग्य होणार नाही तसेच जमिनीची विल्हेवाट विनियम यामध्ये या सर्व बाबींची विवक्षित तरतूद असणे आवश्यक असल्याचे देखील समितीसमोर सांगण्यात आले.

तलीम रिसर्च फाऊंडेशनकडून जी निविदा प्राप्त झाली त्यामध्ये आवश्यक ती कागदपत्रे नव्हती, तरीही निविदा मंजूर करण्यात आली. अशाप्रकारे शिथिलता देऊन निविदा मंजूर करण्यात आल्याबाबतचे आक्षेप नोंदविण्यात आले असता कागदपत्रे पूर्ण नसल्यामुळे त्यांना पुन्हा संधी देण्यात आली व कागदपत्रे सादर केल्यानंतर निविदा अंतिम करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

बेस रेट रु. ५ लाख असताना अशाप्रकारे शिथिलता का देण्यात आली ? अशी विचारणा समितीने केली असता बेस रेट हा रु. ५ लाख असूच शकत नाही. ज्या निविदेमध्ये हा उच्चतम दर रु. ५ लाख आलेला आहे तेथे देखील बेस रेट रु. १.५३ एवढाच होता व ती निविदा कमर्शिअलच्या दराप्रमाणे निघालेली होती. कमर्शिअल आणि शैक्षणिक भुखंडाची राखीव किंमत यांची तुलना होवू शकत नाही असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

सिंगल टेंडर आलेले असताना ते मंजूर करता येते काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता कमर्शिअल प्लॉटबाबत जर निविदा असेल तर आपण पुन्हा टेंडर काढले असते अथवा टेंडर प्रक्रिया रद्द केली असती. तसेच निविदेमध्ये नमूद राखीव किंमतीपेक्षा कमी रकमेची निविदा प्राप्त झाली असती तर ती मंजूर करण्यात आली नसती. बाजाराची परिस्थिती व प्रतिसाद या घटकांचा विचार करण्यात येतो. परंतु सदरहु प्रकरणी शैक्षणिक गरज लक्षात घेऊन सक्षम प्राधिकरणाने हा निर्णय घेतलेला असलेला असल्यामुळे याला नियमित निविदेप्रमाणे हाताळण्यात येणार नाही असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

यात निविदेच्या स्तरावर अट शिथिल करण्यात येणे व नंतर त्यातही वेळ देण्यात येणे हे विभागाला मान्य आहे काय व अशी विशेष सवलत देण्याची कारणे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता शैक्षणिक कारणासाठी भुखंड दिलेला असल्यामुळे त्यांना कागदपत्रे देण्यासाठी जास्त मुभा देण्यात आलेली आहे हे उपलब्ध रेकॉर्डवरुन दिसून येत असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. इतर निविदांमध्ये अशाप्रकारे मुभा देण्यात येत नाही. तसेच हे प्रकरण जुने असून त्यानंतर सीव्हीसीच्या गाईड लाईन्सचे काटेकोरपणे पालन केले जाते असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :-

सदरहु प्रकरणात MMRDA ने तलीम रिसर्च फाऊंडेशनला बीकेसीतील " जीएन " गटातील ५९०० चौ.मी. भूखंड खुल्या जाहिरातीद्वारे शैक्षणिक किंवा वैद्यकीय वापरासाठी निविदा मागवून भाडेपट्टट्याने डिसेंबर, २००७ मध्ये रु. १.५३ लाख प्रति चौ.मी. इतकी राखीव किंमत ठरवून देण्यात आले. सदरहु प्रकरणात निविदेमध्ये कामाचे क्षेत्र हे मुंबईत असावे ही अट समाविष्ट असताना ती ऐनवेळी निविदा प्रक्रियेच्यावेळी वगळण्यात आली. कामाच्या क्षेत्राबाबत असलेली अट शिथिल करण्याबाबत कुठलीही कारणे आणि महानगर आयुक्तांच्या संमतीबाबतचे दस्तावेज उपलब्ध नव्हते. यासंदर्भात विभागाने शुद्धीपत्रक (Corrigendum) काढून ते प्रसिद्ध करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगितले. परंतु जे शुद्धीपत्रक (Corrigendum) काढण्यात आले त्यावर महानगर आयुक्तांची लेखी परवानगी असल्याची कोणतीही कागदपत्रे आढळून आली नसल्याचे चर्चेदरम्यान समितीच्या निदर्शनास आले. यासंदर्भातील सर्व नस्ती विस्तृतरित्या तपासण्याचीआवश्यकता असल्याचे व ती स्वत: तपासून यासंदर्भातील माहिती समितीला देण्याबाबत महानगर आयुक्तांनी समितीस सांगितले. सदरहु भुखंडासाठी एकच निविदा प्राप्त झाली होती व ती मंजूर करण्यात आली. वास्तविक निविदा पद्धतीने भूखंडाचे वितरण होत असल्यामुळे निविदा सर्वांसाठी खुली होती हे समितीला मान्यच आहे. परंतु एकच निविदा प्राप्त झाल्यानंतर अशा परिस्थितीत अवलंबावयाची कार्यपद्धती देखील शासनस्तरावर विहित असताना त्याचे पालन झाल्याचे समितीला दिसून आले नाही. तसेच शैक्षणिक क्षेत्रात अनुभव असण्याचे आणि इमारत बांधण्याबाबत आर्थिक क्षमतेबद्दल सादर करावयाचे दस्तावेज हे

निविदेच्या वेळेस तलीम रिसर्च फाऊंडेशनकडून सादर करण्यात आलेले नव्हते. त्यामुळे ही एकच प्राप्त निविदा देखील परिपूर्ण होती असे म्हणता येणार नाही. तरीही निविदेत आढळलेली ही कमतरता पूर्ण करण्यासाठी नंतर एक संधी देण्यात आली आणि ह्या कमतरता पूर्ण केल्यानंतर निविदा मान्य करण्यात आली. अशाप्रकारे फेरनिविदा न मागविता एकाच प्राप्त निविदेला अशाप्रकारे सवलत देऊन अवाजवी फायदा देण्याचे कोणतेही कारण नव्हते. तसेच जागेची राखीव किंमत निश्चित करताना त्यावेळच्या प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे किंमत निश्चित करणे आवश्यक असताना तसे न करता आणि जागतिक आर्थिक परिस्थितीचे संदर्भ विचारात न घेता लगतच्या एक वर्ष आधीच्या निविदेत (जे.एच.अंबानी फाऊंडेशन, सन २००७) देण्यात आलेल्या किंमतीच्या आधारावर राखीव किंमत ठरविण्यात आली. परंतु जे.एच.अंबानी फाऊंडेशनच्या प्रकरणात उच्चतम किंमत रु. ५.०४ लाख प्रति चौ.मी. एवढी मंजूर झालेली असताना ती किंमत ग्राह्य न धरता त्या प्रकरणात जी राखीव किंमत प्रस्तावित होती ती ग्राह्य धरण्यात आली. वास्तविकरित्या जर अंबानी फाऊंडेशनच्या राखीव किंमतीचा आधार विभाग घेत असेल तर एमएमआरडीच्या आर्थिक हिताचा विचार करून उच्चतम किंमतीच्या आधारेच राखीव किंमत निश्चित करणे आवश्यक होते असे महालेखाकारांचे म्हणणे आहे. या सर्व बाबींचे समर्थन करतेवेळी या भुखंडाचे वितरण हे व्यावसायिक प्रयोजनार्थ नसून शैक्षणिक प्रयोजनार्थ करण्यात आलेले असल्यामुळे व्यावसायिक प्रयोजनासाठीचे निकष हे शैक्षणिक प्रयोजनाला लावणे योग्य होणार नाही. तसेच यासंदर्भात राखीव किंमत पुर्वी प्राप्त झालेल्या उच्च अधिमुल्याच्या किंमतीनुसार ठरविण्याचे एमएमआरडीएचे धोरण नाही. तसेच मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ प्रमाणे राखीव किंमत ठरविण्याची कोणतीही तरतूद नाही, असे स्पष्टीकरण विभागामार्फत देण्यात आले. तसेच या प्रकरणी एमएमआरडीएने सवलत दिल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर मान्य केले. एमएमआरडीएचे अशा दर निश्चितीबाबतचे जर धोरणच नव्हते तर एमएमआरडीएने स्वतःच्या हिताचा निर्णय घेणे अपेक्षित होते असे महालेखाकारांचे म्हणणे आहे. उपरोक्त उल्लेखित मुद्दे व सर्व आक्षेपासंदर्भात विचार करता शासनाने या संपूर्ण प्रकरणाची सखोल चौकशी करावी ज्यात मुद्देनिहाय विस्तृत कारणमिमांसा नमूद करून त्याचे निष्कर्ष व अहवाल विहित मुदतीत सादर करून यासंदर्भात योग्य ती कार्यवाही करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण (जमिनीची विल्हेवाट) विनियम, १९७७ प्रमाणे राखीव किंमत ठरविण्याची कोणतीही तरतूद नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींमार्फत समितीसमोर सांगण्यात आले. वास्तविक भुखंडाचे वितरण करतेवेळी राखीव किंमत काय ठरविण्यात यावी ही अत्यंत महत्वाची बाब असतानाही याची तरतूद विनियमामध्ये स्तब्ध (silent) ठेवणे योग्य नाही. विनियमातील या स्पष्ट तरतूदीअभावी एमएमआरडीएला प्रकरणनिहाय भिन्न निर्णय घेण्यास व वेगवेगळया प्रकरणांत वेगवेगळी राखीव किंमत निश्चित करण्याची मुभा मिळते, ज्यामुळे निर्णयात एकवाक्यता व एकसमानता रहात नाही. अशा स्तब्ध तरतूदीचा उपयोग एमएमआरडीए स्वतःच्या हितासाठी देखील करीत असल्याचे समितीला दिसून आले नाही. अतः राखीव किंमत ठरविण्याबाबतची तरतूद व कार्यपद्धती निश्चित करण्यात यावी व त्याचा समावेश विनियमात करण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

६.४.५ भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडांच्या भुईभाड्याची थकीत वसूली

भूखंड कक्षाने (Land Cell) दिलेल्या माहितीनुसार दि.३१/०३/२०१२ रोजी भाडेपट्टीने दिलेल्या भूखंडाच्या भुईभाड्याची थकीत रक्कम रु. ६७.८५ लाख इतकी होती. यात वडाला ट्रक टर्मिनल, महासंघ (रु. ४२.६२ लाख) तसेच वडाळा ट्रक टर्मिनल, मुंबई माल वाहतुक संघ (रु. २१.६८ लाख) ही दोन प्रकरणे खाजगी संस्थांशी संबंधित आहेत. एमएमआरडीएने सांगितले की, कसुरदारांकडून थकीत वसूली करण्यासाठी नोटीसा आणि स्मरणपत्रे जारी करण्यात (जून २०१२) आली होती. तसेच भारतीय रिझर्व्ह बँक आणि आयकर विभागाकडून भुईभाड्यापोटी रु. ३.५५ लाख रक्कम थकित होती. वसूलीसाठी परिणामकारक यंत्रणा अस्तित्वात नसल्यामुळे भुईभाड्यापोटी येणे असलेली रक्कम १ ते ७ वर्ष कालावधीत थकीत राहिली असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सदरहु परिच्छेदावर चर्चा करतेवेळी उपरोक्त दोन प्रकरणी वसूली होण्यास विलंब झाला असल्याचे विभागाने मान्य केले. परंतु या टर्मिनलबाबतचा विषय खुप किचकट असल्यामुळे हा विलंब झाल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच रु. ६४ लाखापैकी एकूण रु. ४८ लाख वसूल झालेले असून उर्वरित रक्कम वसूल करण्याची कार्यवाही सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच भारतीय रिझर्व्ह बँक व आयकर विभागाकडून भुईभाड्यापोटी थकित असलेली रु. ३.५५ लाखाची रक्कम वसूल करण्यात आली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच भाडेपट्टा नुतनीकरणाची प्रक्रिया ही मुदत संपण्यापूर्वी एक वर्ष आधीच सुरु करण्याचे सर्वसाधारण धोरण असणे आवश्यक असतानाही विहित मुदतीत नुतनीकरण केल्याचे समितीला दिसून आले नाही.

शिफारस :

१) उपरोक्त परिच्छेदात भाडेपट्टीने दिलेल्या भुखंडांच्या भुईभाड्याची थकित वसूली १ ते ७ वर्षांपर्यंत प्रलंबित राहिल्याबाबतचे आक्षेप महालेखाकारांनी नोंदविलेले आहेत. याबाबत वडाळा ट्रक टर्मिनलबाबत रु. ६४.३० लाख वसूली पैकी रु. ४८.५७ लाख वसूल करण्यात आलेले आहेत. उर्वरित रु. १५.७३ लाखापैकी रु. ११.५७ लाख इतकी व्याजासह वसूली देखील नंतर करण्यात आली असून शिल्लक रु. ४.१६ लाख वसूली करण्याची कारवाई तात्काळ पूर्ण करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

२) तसेच मुंबई माल वाहतूक संघ (BGTM) व महासंघ यांना वितरीत करण्यात आलेल्या भुखंडापैकी ४ भुखंडांचा भाडेपट्टेकरार सन २०१३ मध्ये तर १२ भुखंडांचा भाडेपट्टेकरार सन २०१४ मध्ये समाप्त झाला असल्याने सदर भुखंड परत ताब्यात घ्यावा किंवा भाडेपट्टेकराराचा कालावधी वाढवून देण्यात यावा, याबाबतचा प्रस्ताव प्राधिकरणाच्या बैठकीत सादर करण्यात आला असता त्यामध्ये त्यांना इतरत्र पुनर्स्थापित सामंजस्य करार करण्याच्या मसुद्यास मान्यता दिलेली असल्याचे विभागाने दिलेल्या लेखी उत्तरात नमूद करण्यात आले आहे. अतः या संदर्भात तातडीने आवश्यक ती कार्यवाही करून, करण्यात आलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३) भाडेपट्टा संपुष्टात येणाऱ्या जमिनींच्या संदर्भात मुदतीआधी नुतनीकरण प्रक्रिया सुरु करण्यासंदर्भातील आवश्यक ते धोरण निश्चित करण्यात यावे व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

४) भाडेपट्टीने दिलेल्या भुखंडांच्या भुईभाड्याच्या थकित वसूलीसंदर्भातील उर्वरित रकमांच्या नियत वेळेत वसूलीसाठी प्रभावी योजना तयार करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

५) सदरहू परिच्छेदांतर्गत वसूलीसाठी जबाबदार असणाऱ्या ज्या अधिकाऱ्यांनी आपली जबाबदारी पार पाडली नाही त्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती ३ महिन्यांच्या आत समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

६.५ संनियंत्रण आणि नियंत्रण

६.५.२ क्षेत्राचे अनियमित एकीकरण केल्यामुळे सदनिकांच्या आकारात वाढ झाली

नगरविकास विभागाने अधिसूचित केले (मे, १९८३) की, मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील निवडक क्षेत्रामध्ये MMRDA कडून पवई क्षेत्रविकास योजना राबविण्यात येईल. राज्य शासन, प्राधिकरण आणि मुळ जमीनधारकांच्या वतीने विकासक यांच्यामध्ये एक तिहेरी करार करण्यात (नोव्हेंबर १९८६) आला. रु. १/- प्रति हेक्टर अधिमुल्याच्या दराने ८० वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टा करार करण्यात (नोव्हेंबर १९८६) आला आणि एकूण निवासी गाळयांच्या बांधकामाचे क्षेत्र ४,५४,८१७.६२ चौ.मी. होते. तिहेरी भाडेपट्टी कराराच्या कलम ७ (ii) मध्ये ह्या गाळयांपैकी ५० टक्क्यातील प्रत्येक गाळा हा ४० चौ.मी.चटईक्षेत्रापेक्षा जास्त असू नये आणि उर्वरित ५० टक्के गाळयांपैकी ८० चौ.मी. चटईक्षेत्रापेक्षा जास्त असू नयेत अशी तरतूद होती.

विकासकाने MMRDA कडे दोन जोडून असलेल्या गाळयांचे किंवा एकावर एक असलेल्या दोन गाळयांचे एकत्रिकरण करून वापर करण्यास परवानगी मागितली (जून १९८९). अशा गाळयांची संख्या १५ टक्क्यांपेक्षा जास्त असणार नव्हती. MMRDA ने काही विशिष्ट अटींवर एकत्रिकरणास ना-हरकत कळविली. विकासकाविरुद्ध अशी तक्रार करण्यात आली (जानेवारी २००७) की, त्याने बांधलेल्या सर्व इमारतींमध्ये असे एकत्रिकरण करून त्यांचे मोठ्या गाळयांत रुपातर केले. नगरविकास विभागाने MMRDA ला अशा सूचना दिल्या (मार्च २००८) की, अनुक्रमे ४० चौ.मी. आणि ८० चौ.मी. पेक्षा जास्त मोठ्या असलेल्या गाळयांचा क्षेत्राची मोजणी करावी आणि विकासकांकडून तिहेरी कराराचा भंग केला म्हणून दंडापोटी रु. ३०० लाख (अंशतः भरणा) वसूल करावेत आणि अशी हमी घ्यावी की, शासनाने घेतलेल्या अंतिम निर्णयाचे तो पालन करेल आणि चालू बांधकामाच्या वेळी तिहेरी करारातील अटींचे पालन करेल. शासनाने नेमलेल्या सहा सदस्यांच्या समितीने अहवाल सादर केला (डिसेंबर, २००८) की, विकासकाने ४० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या २०२६ गाळयांचे आणि ८० चौ.मी. पेक्षा जास्त क्षेत्रफळ असलेल्या ४४३ गाळयांचे एकत्रिकरण करून अटींचा भंग केला. MMRDA ने शासनास तिहेरी कराराचा एकूणच उल्लंघन झाल्याचे कळविले (जानेवारी २००९) आणि विकासकावर रु. १९९३.२२ कोटी एवढ्या दंडाची आकारणी करण्याची विनंती केली. विकासकाने प्रकरण लवादाकडे नेले आणि असे ठरविण्यात आले की, (ऑगस्ट २०११) दंडाच्या वसूलीसाठी MMRDA ने आणि शासनाने संयुक्तरित्या केलेली मागणी योग्य नव्हती. शासन आणि MMRDA ने संयुक्तरित्या लवादाने दिलेल्या आदेशा विरोधात मुंबई उच्च न्यायालयात अपिल केले (नोव्हेंबर, २०११). परंतु २००८ मध्ये मोतीलाल कमलाकर सातवे, राजेंद्र

ठाकर आणि मेधा पाटकर यांनी सुद्धा या प्रकरणात जनहित याचिका दाखल केली. न्यायालयाने त्यांच्या फेब्रुवारी २०१२ च्या आदेशाद्वारे असे निर्देश दिले की, विकासकाने ४० चौ.मी. चे १५११ गाळे आणि ८० चौ.मी. चे १५९३ गाळे कोणत्याही प्रकारचे एकत्रिकरण न करता उपलब्ध असलेल्या मोकळ्या जमिनीवर बांधावेत. ठराविक कालांतराने जर MMRDA कडून प्रकल्पाचे संनियंत्रण करण्यात आले असते, तर गाळयांचे एकत्रिकरण टाळता आले असते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

यासंदर्भात साक्षीदरम्यान समितीसमोर सांगण्यात आले की, त्रिपक्षीय कराराच्या तरतूदीनुसार काही बांधकामे करणे अपेक्षित असताना विकासकाने वेळोवेळी वेगवेगळ्या स्तरावर परवानगी घेऊन काही भुखंडांचे एकत्रिकरण केले. त्याविरोधात शासनाकडे तक्रारी प्राप्त झाल्यानंतर त्याअनुषंगाने शहानिशा करून विकासकाकडून सुरुवातीला रु. ३.०० कोटी अनामत वसूल करण्यात आली होती. परंतु एमएमआरडीएने सखोल चौकशी केल्यानंतर ही रक्कम साधारणतः रु. २३० कोटी इतकी वसूलपात्र असल्याचा निष्कर्ष काढण्यात आला होता. महालेखाकारांच्या आक्षेपात नमूद रक्कम ही रु. १९९३.३२ कोटी एवढी असून महालेखाकार व विभागाच्या रकमेमध्ये तफावत दिसून येत असल्याची विचारणा समितीने केली असता पहिल्यांदा ही दंडाची रक्कम रु. १९९३.३२ कोटी इतकी होती. परंतु शासनाच्या पत्रानुसार एमएमआरडीएने सुधारित गणना केली. त्यानुसार रु. २३० ते रु. २४० कोटीच्या दरम्यान हा आकडा होता. यावर शासनस्तरावर बराच अभ्यास होवून ही रक्कम रु. ११० कोटी किंवा तत्सम दंड आकारण्यात आला. ज्या विरोधात विकासक लवादाकडे गेले व लवादाने ही रक्कम शून्य केली असून सद्यःस्थितीत प्रकरण उच्च न्यायालयात प्रलंबित आहे.

शिफारस :

१) त्रिपक्षीय कराराच्या तरतूदीनुसार बांधकामे करणे अपेक्षित असताना विकासकाने वेळोवेळी वेगवेगळ्या स्तरावर परवानगी घेऊन काही भुखंडांचे एकत्रिकरण केले. यासंदर्भात आकारण्यात आलेल्या दंडाच्या रकमेसंदर्भात शासनाने मा.उच्च न्यायालयामध्ये दावा दाखल केलेला असून प्रकरण तुर्त न्यायप्रविष्ठ असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. आता सदरहू प्रकरणी शासनाने न्यायालयासमोर योग्य बाजू उत्तम वकीलामार्फत मांडून निकाल लवकरात लवकर प्राधिकरणाच्या बाजूने लावण्याचा प्रयत्न करण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

२) विकासकाकडून वेळोवेळी अशा अटी व शर्तींचा भंग होत असताना शासन तसेच एमएमआरडीए स्तरावरुन याकडे झालेल्या दुर्लक्षामुळे व निष्काळजीपणामुळे ही परिस्थिती ओढवलेली असून ठराविक कालांतराने जर एमएमआरडीए कडून प्रकल्पाचे संनियंत्रण करण्यात आले असते तर गाळयांचे अशाप्रकारे झालेले एकत्रिकरण टाळता आले असते. अतः या संपूर्ण बाबीस जबाबदार असणाऱ्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

३) केवळ महालेखाकारांनी आक्षेपित केल्यामुळे या भुखंडासंदर्भात समितीसमोर चर्चा करण्यात आली. परंतु अशाप्रकारच्या भूखंडांचे एकत्रिकरण अन्यही प्रकरणात होत असणार याची समितीला खात्री आहे. अतः एकाच भुखंडाचे लगतचे सलग भुखंडांचे एकत्रिकरण तसेच लगत नसणाऱ्या भूखंडाचे एकत्रिकरण अशा सर्व भुखंडांची माहिती व तपशिल १ महिन्याच्या आत संकलित करून समितीस देण्यात यावा अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण VII

महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास प्राधिकरण

म्हाडामार्फत जमीन वाटप करण्याची कार्यपद्धती व प्रशासकीय संरचना :

राज्य शासनाने नियुक्त केलेले अध्यक्ष, उपाध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि सात अन्य सदस्य ह्यांनी मिळून म्हाडा हे प्राधिकरण स्थापित झाले आहे. उपाध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे प्राधिकरणाचे प्रशासकीय प्रमुख असतात. मुंबई आणि पुण्याच्या बाबतीत जमीन वाटपाची प्रकरणे, पात्रता अटीची पडताळणी आणि भाडेपट्टाविलेख संपादित करणे इत्यादी बाबी अनुक्रमे मुंबई आणि पुणे मंडळाकडून कार्यान्वित केले जातात.

मुख्य अधिकारी हे मुंबई मंडळाचे प्रमुख आहेत आणि त्यांच्या मदतीस संयुक्त मुख्य अधिकारी आणि तीन सहाय्यक जमीन व्यवस्थापक आहेत. पुणे मंडळाचे प्रमुख मुख्य अधिकारी आहेत आणि त्यांच्या मदतीस उप अभियंता (जमिन) असतात.

म्हाडा रिकाम्या भूखंडाचे वाटप शासन, स्थानिक प्राधिकरण, सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम, सार्वजनिक धर्मादाय संस्था किंवा सोसायटट्ट्या ह्यांच्याकडून निविदा/आवेदने मागवून अथवा बोली प्रस्तावित/मान्य करून करते. भूखंडाचे वाटप MHAD (DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ अंतर्गत राज्य शासनाने दिलेल्या निर्देशानुसारसुद्धा केले जाते. ३,५५,३५५.१८ चौ.मी. भूखंडाचे ११२ प्रकरणात नियमन १६ व्दारे म्हाडाने वाटप केले होते.

नियम १६ नुसार भूखंडाचे वाटप करण्यासाठी मंत्रिमंडळाची एक उपसमिती स्थापन करण्यात आली आहे, ज्या समितीचे अध्यक्ष गृहनिर्माण मंत्री आणि वित्त आणि उद्योग मंत्री आणि राज्य गृहनिर्माण मंत्री आणि प्रधान सचिव, गृहनिर्माण हे इतर सभासद आहेत.

MHAD अधिनियमांतर्गत बनविलेल्या वाटप MHAD (DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ नुसार बृहन्मुंबई, ठाणे, उल्हासनगर, पुणे, कोल्हापूर, सांगली-मिरज, सोलापूर, नाशिक आणि नागपूर या ठिकाणी असलेल्या जमिनीबाबत संबंधित महानगरपालिकांनी तयार केलेल्या रेखांकनात (Layout) सुखसोयी किंवा निव्वळ वाणिज्यिक प्रयोजनाकरिता आरक्षित ठेवलेले भूखंड आणि निवासी वापराकरिता राखीव ठेवलेल्या दोन टक्के आरक्षित भूखंडाचे वाटप व्यक्ती किंवा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांसाठी करताना राज्य शासनाच्या निर्देशांप्रमाणे करण्यात यावे. ज्या भूखंडाचे वाटप नियम १६ अंतर्गत केले होते, तीच प्रकरणे लेखापरिक्षणात चाचणी तपासणीसाठी निवडली आहेत. जमीन वाणिज्यिक, निवासी, शैक्षणिक आणि सामाजिक उपयोगासाठी दिली जाते. भाडेपट्टा अवधी ३० वर्षांचा आहे आणि भाडेपट्टा अधिमूल्य आणि भाडे म्हाडाच्या ठराव क्र.३९४, दिनांक १६ नोव्हेंबर, १९९२ नुसार वेळोवेळी सुधारित केल्याप्रमाणे वसूल करण्यात येते. अर्जदाराच्या विनंतीवरुन, राज्य शासन MHAD (DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ अन्वये आपल्या अधिकाराचा वापर करून मंत्रीमंडळाच्या उपसमितीच्या बैठकीत म्हाडाने विकसित केलेला भूखंड अर्जदाराला भाडेपट्टीवर देण्याचा निर्णय घेते आणि गृहनिर्माण विभाग, म्हाडाला खालील अटी आणि शर्तींवर अर्जदाराला भूखंड भाडयाने देण्याचे निर्देश देते:-

१. विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे

२. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या नियम आणि विनियमांप्रमाणे

३. म्हाडाच्या नियम व विनियमाप्रमाणे

४. म्हाडाच्या किंमत ठरविण्याच्या धोरणाप्रमाणे

शासनाच्या निर्देशाप्रमाणे म्हाडा अर्जदारास भूखंडाचे वाटप करावयाचे ठरविते आणि सर्व पात्रता अटींच्या पडताळणीनंतर, अर्जदारास सर्व अटी व शर्ती सूचित करणारे नियम वाटप पत्र देते आणि भाडेपट्टीदारास भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि भाडे भरण्याची विनंती करते. जेव्हा भाडेपट्टीदार भूखंड वाटपाच्या अटी आणि शर्तींचा स्विकार करतो आणि भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि भाडयाची पूर्ण रक्कम भरतो तेव्हा, MHAD (DL) Regulations, १९८२ च्या नियम १६ नुसार भाडेपट्टीदार आणि म्हाडामध्ये भाडेपट्टीविलेख संपादित करण्यात येतो.

परिच्छेद क्र. ७.३ " जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे " :-

७.३.१ अभिप्राय :-

नाटयगृह बांधण्यासाठी आरक्षित असलेला ३,१०४ चौ.मी.क्षेत्रफळाचा कन्नमवार नगर, विक्रोळी येथील भूखंड तरणतलाव बांधण्यासाठी महाराष्ट्र कामगार कल्याण मंडळाला ह्या निर्देशांवर दिला गेला की, भाडेपट्टीदार तो भूखंड अनारक्षित करेल आणि भूखंडाचा ताबा दिलेल्या दिनांकापासून दीड वर्षांत तरण तलावाचे बांधकाम पूर्ण करेल. तथापि, भाडेपट्टाविलेख संपादित करण्यात आला नव्हता.जरी भूखंडाचा ताबा १९९८

मध्ये दिला गेला होता, तरी त्यावर तरण तलाव बांधण्यात आला नव्हता. म्हाडाने मंडळास भूखंडाचा ताबा परत करण्याचे निर्देश दिले (जुलै २००३). तथापि, नऊ वर्षांच्या कालावधीनंतरही म्हाडाने भूखंडाचे पुनर्ग्रहण केले नाही.

उपरोक्त विषयावर साक्षीदरम्यान सदरहू भूखंड सन १९९८ मध्ये नाटयगृहासाठी आरक्षित असतानाही तरणतलावासाठी देण्यात आला. सदर भूखंडाचे आरक्षण बदलण्यामध्ये बराच कालावधी लागल्यामुळे तरणतलावाचे काम होऊ शकले नाही. असे विभागीय प्रतिनिधींकडून सांगण्यात आले. परंतु सद्य:स्थितीत आरक्षणाची स्थिती बदललेली असून ठराविक कालमर्यादेत तरणतलावाचे काम पूर्ण करावे व यासंबंधी कालबद्धरित्या योग्य ती कार्यवाही करावी अशा सूचना कार्यकारी अभियंत्यांना देण्यात आल्याचे विभागीय प्रतिनिधींकडून समितीसमोर सांगण्यात आले. नाट्यगृहाचे आरक्षण असताना व अशा नाट्यगृहांची शहरात आवश्यकता देखील असताना तो भूखंड तरणतलावासाठी का देण्यात आला ? अशी समितीने विचारणा केली असता तत्कालीन समितीने असा निर्णय घेतला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहू आरक्षणात बदल करण्याचा अधिकार महानगरपालिकेतील समितीला असून या समितीने अशा प्रकारची शिफारस शासनाकडे करण्याची आवश्यकता असतानाही या संदर्भात कोणतीही पुढील कारवाई करण्यात आली नसल्याची बाब विभागीय सचिवांनी मान्य केली असून सद्य:स्थितीत मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयामुळे अलॉटमेंट आणि विनियमनाला स्थगिती मिळालेली आहे. तरणतलावाचे काम किती दिवसात पूर्ण होणार याबाबतची माहिती समितीने विचारली असता दोन वर्षांची वेळ देऊन हे काम पूर्ण करणे अपेक्षित आहे असे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. सद्य:स्थितीत भूखंड देऊन जवळजवळ १८ वर्षांचा कालावधी उलटलेला असतानाही जलतरण तलावाचे काम सुरु केले नसल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले. सद्य:स्थितीत मुंबई महानगरपालिकेव्दारे ड्राफ्ट डीपीमध्ये बदल करण्याचे काम सुरु असून ते अंतिम टप्यावर आहे. या डीपीमध्ये सदरहू भूखंडाचे आरक्षण काय दर्शविण्यात आलेले आहे व त्यात तरणतलावाचे असलेले आरक्षण जर बदललेले असेल तर अशा परिस्थितीत सदरहू भूखंड हा कामगार कल्याण मंडळाच्या अखत्यारीत राहणार किंवा कसे ? तसेच जर या भूखंडाचे आरक्षण तरणतलाव म्हणूनच पुढे सुरु राहिले तर कोणताही प्रश्न उद्‌भवणार नाही. परंतु जर हे आरक्षण अन्य कुठल्या प्रयोजनासाठी प्रस्तावित असेल तर या भूखंडाबाबत अधिक अडचणी निर्माण होतील असेही समितीने विदित केले असता यासंदर्भातील योग्य ती माहिती घेऊन समितीला दोन दिवसात दिली जाईल असे आश्वासित करण्यात आले. परंतु अद्यापही ही माहिती समितीला प्राप्त झाली नाही.

नाटयगृहासाठी आरक्षित असलेला सदर भूखंड १९९८ मध्ये आरक्षण बदलण्याच्या अटीवर तरणतलावासाठी देण्यात आला. परंतु दोन्ही प्रयोजनासाठी असलेले भाडेपट्टट्ट्याचे दर हे वेगवेगळे असून म्हाडाने नेमके कोणते दर लावले ? अशी विचारणा समितीने केली असता अद्याप भाडेपट्टा करार (लिज डीड) करण्यात आलेला नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. म्हाडा ज्या दिवशी भाडेपट्टा करार करेल त्या दिवशीचे दर घेण्याची आवश्यकता असून सन १९९८ पासून भाडेपट्टा म्हाडाला घेता येणार नाही असे मत समितीने मांडले असता मधल्या काळात आरक्षण बदलण्यामध्ये उशीर झालेला होता. परंतु संस्थांनी ६,०८,३८४/- रुपये प्रिमियमपोटी अदा केलेले असून त्यानंतर लिज रक्कम देखील भरलेली असल्यामुळे यात अंशत: पुर्तता झालेली आहे. परंतु भाडेपट्टा करार अद्याप एक्झीक्युट झालेला नसल्याची वस्तुस्थिती असल्याचे विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले.

शिफारस :-

(१) सदरहू भूखंडावर सद्य:स्थितीत तरणतलावाचे आरक्षण मान्य करण्यात आले आहे. परंतु महानगरपालिका स्तरावरुन नवीन डीपी तयार करण्याचे काम अंतिम टप्यावर असून भूखंडावरील आरक्षणासंदर्भात जर त्यात बदल प्रस्तावित असल्यास पुढील अडचणींमध्ये वाढ होऊ नये यासाठी त्यात या भूखंडाचे आरक्षण काय दर्शविण्यात आले आहे हे तपासून अशी माहिती समितीसमोर दोन दिवसांत सादर करण्याबाबत समितीला आश्वासित केले असतानाही आजतागायत ही माहिती समितीला सादर करण्यात आली नाही. अत: नवीन डीपीमध्ये या भूखंडावरील आरक्षणासंदर्भातील तपासणी करून ते बदलले असल्यास म्हाडामार्फत याचा पाठपुरावा करून तरणतलावाचे आरक्षण कायम ठेवण्याबाबत योग्य ती कार्यवाही करण्यात यावी. तसेच समितीला आश्वासित करूनही उपरोक्त माहिती समितीला सादर न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांविरुद्ध कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) सदरहू भूखंडावरील नाटयगृहाचे आरक्षण बदलून तरणतलावाचे आरक्षण मान्य करण्यात आले आहे. भूखंड ताब्यात देऊन जवळजवळ १८ वर्षांचा कालावधी उलटलेला असून अद्यापही तरणतलावाचे काम सुरु करण्यात आलेले नाही. अत: तात्काळ या तरणतलावाचे काम सुरु करण्यात यावे व दोन वर्षांच्या आत ते पूर्ण करण्यात यावे. तसे न केल्यास शासनाने नियमानुसार आवश्यक ती जमीन अधिग्रहणासंबंधीची कारवाई सुरु करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस तात्काळ देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सन १९९८ पासून हा भूखंड तरणतलावासाठी देण्यात आलेला होता व भाडेपट्टीदार तो भूखंड अनारक्षित करून भूखंडाचा ताबा मिळाल्यापासून दिड वर्षांत तरणतलावाचे बांधकाम पूर्ण करेल असे निदेश देण्यात आले असतानाही आजतागायत त्या प्रयोजनाची

पूर्तता झालेली नाही. या नाटयगृहाचे आरक्षण बदलून तरणतलावाचे आरक्षण दि. ०२ ऑगस्ट, २०१४ मध्ये करण्यात आले व त्यानंतरही जवळजवळ ३ वर्षांचा कालावधी उलटून गेल्यावरही आजतागायत अजूनही तरणतलावाचे काम सुरु होऊ शकलेले नाही. एवढेच नव्हे तर आजतागायत यासंदर्भातील भाडेपट्टा करार देखील तयार करण्यात आलेला नाही. त्यामुळे आरक्षणानुसार भाडेपट्टट्ट्याची नेमकी रक्कम काय अनुज्ञेय ठरते तसेच कोणत्या वर्षीचा दर यासाठी आकारण्यात आलेला आहे याची माहिती समितीला उपलब्ध होऊ शकली नाही. अतः शासनाने तातडीने हा भाडेपट्टा करार करून भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम सध्या अस्तित्वात असलेल्या दराने घेणेबाबत आवश्यक ती पुढील कारवाई करावी. तसेच या संपूर्ण प्रकरणात भूखंडधारकाकडून झालेला विलंब व अटी व शर्तीच्या पुर्तता व उल्लंघनाबाबत प्रशासन स्तरावरुन कोणतीही कारवाई न करण्यासंदर्भात संबंधितांवर जबाबदारी निश्चित करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

७.३.३ ओशिवरा येथील ९२४ चौ.मी. क्षेत्रफळाचा भूखंड बृहन्मुंबई गुजराथी समाजाला (ट्रस्ट) आरोग्य केंद्र बांधण्यास देण्यात आला होता (फेब्रुवारी २००९). भाडेपट्टी विलेखाच्या खंड २ (c) नुसार, हा भूखंड सामाजिक आणि शैक्षणिक कार्यासाठी इमारत बांधण्यास वापरावयाचा होता आणि प्राधिकरणाच्या विशेष परवानगीशिवाय इतर कुठल्याही कारणासाठी वापरावयाचा नव्हता. तसेच, भाडेपट्टी विलेखाच्या खंड २ (k) नुसार, ट्रस्टला म्हाडाच्या पूर्व लेखी परवानगीशिवाय पूर्ण भूखंड किंवा त्याचा काही भाग इतर कोणालाही, पोटभाडयाने अथवा इतर कुठल्याही प्रकारे हस्तांतरित करायचा नव्हता तसेच भूखंड वापराच्या प्रयोजनातही बदल करता येणार नव्हता.

सह धर्मादाय आयुक्त, बृहन्मुंबई विभाग, मुंबई यांच्या आदेशावरुन असे (मे २०१०) निदर्शनास आले की, ट्रस्टने २२४.३५ चौ.मी.बांधकाम केलेले क्षेत्र मे.सत्रा प्रॉपर्टीज (इं) लिमिटेडला वाणिज्यिक वापरासाठी रु. २.७१ कोटी इतके अधिमूल्य आणि मासिक रु. १५,००० इतक्या भाडयावर पोटभाडयाने दिले. त्यानंतर या ट्रस्टने म्हाडाला पोट भाडेपट्टीसाठी " ना हरकत प्रमाणपत्र " देण्यासाठी विनंती केली (जुलै २०१०). म्हाडाने ट्रस्टला जमीन पोट भाडेपट्टीवर दिल्याच्या आणि अधिमूल्य रक्कम स्विकारलेल्या तारखांचे तपशील सादर करण्यास सांगितले (एप्रिल २०११) कारण हे तपशील म्हाडाला दिले गेले नव्हते. म्हणजेच, म्हाडाच्या पूर्वपरवानगीशिवायच मालमत्ता पोटभाडयाने दिली गेली होती. असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

सन १९९३ मध्ये हा भूखंड मुंबई गुजराथी समाज ट्रस्टला आरोग्य केंद्र बांधण्यास देण्यात आला असून ट्रस्टने फेब्रुवारी, १९९३ मध्ये पूर्ण प्रिमीयम देखील भरलेला आहे. मुंबई गुजराथी समाज ट्रस्टने कोणतेही अधिकार नसताना सदरहू भूखंडांवरील तळमजल्यावरील दुकाने मे.सत्रा प्रॉपर्टीज (इंडिया) लिमिटेडला वाणिज्यिक वापरासाठी पोट भाडयाने दिली व त्यानंतर म्हाडाची ना-हरकत प्रमाणपत्राची मागणी केली. म्हाडाने नियम १६ अंतर्गत हा भूखंड शासनाच्या मंजूरीने दिला असल्यामुळे शासनाने विधी व न्याय विभागाचे अभिप्राय घेऊन अशा प्रकारे सब लीज करता येणार नाही असे म्हाडाला कळविले. त्यामुळे म्हाडाने NOC दिलेली नाही. सद्य:स्थितीत बांधकाम पूर्ण झालेले असून जागेवर इमारत बांधून तयार आहे. परंतु ती कोणत्याही प्रकारच्या वापरात नाही. अशा प्रकारे वापरामध्ये बदल करण्यास परवानगी देण्याबाबत तरतूद नाही तसेच तशी परवानगी देण्याबाबत म्हाडास अधिकार नाहीत असेही कळविण्यात आले आहे. परंतु मालमत्ता निर्माण (asset create) झालेली असून यासंदर्भात फेरविचार करावा लागणार असल्याचेही विभागीय प्रतिनिधींकडून समितीसमोर सांगण्यात आले. म्हाडाने त्या काळात मुंबई महानगरपालिकेला प्लॅन व NOC दिली होती ज्यात इमारतीमध्ये गाळे आणि आरोग्य केंद्राचे बांधकाम दर्शविण्यात आले असून सर्व बांधकाम २५ टक्क्यांच्या आत असून व्यापारी तत्वावर २५ टक्क्याच्या आतील वापर असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले व म्हाडाची २५ टक्के प्रापर्टी सबलीज करता येईल अशा प्रकारचा म्हाडाचा ठराव आहे असे म्हाडाकडून शासनास कळविण्यात आले असता म्हाडाचा हा ठराव अयोग्य असल्याचे शासनाने म्हाडाला कळविल्यामुळे व भूखंडधारकाला व्यापारी तत्वावर २५ टक्के देखील वापरता येणार नसल्यामुळे त्याला म्हाडाने NOC दिली नव्हती व वसूलीसाठी नोटीस देण्यात आली होती असे समितीसमोर सांगण्यात आले. यामध्ये अटी/शर्तींचे उल्लंघन झालेले असतानाही प्रिमीयम आणि लीज रेंट वसूल करण्यासाठी पत्राव्दारे कसे काय कळविता येईल ? व अशा प्रकारे पैसे घेणे अयोग्य ठरेल अशी विचारणा समितीने केली असता पूर्वी नोटीस दिलेली असून शासनाचा निर्णय नंतर झाला. त्यामुळे असे कळविण्यात आले होते असे समितीला सांगण्यात आले. अर्जदाराच्या अर्जामध्ये नमूद केलेला उद्देश काय होता याबाबत समितीने विचारले असता प्रथितयश आरोग्य क्षेत्रातील एनजीओंच्या ताब्यात देऊन त्यांना सबलीज करून वापरण्याकरिता संमती देण्यात आली होती. सदरहू जागा ९२४ चौ.मी. क्षेत्रफळ इतकी होती. त्यामुळे सबलीज करून त्यावर बांधकाम करण्याची परवानगी कशी देण्यात आली. या दोन्ही संस्थांचा यामध्ये हेतू आरोग्य क्षेत्रातील असल्यामुळे एकच होता. सबलीज करीत असताना शासनाच्या काही शिफारशींचे उल्लंघन झाले आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता सदरहू जागेसंदर्भात हायकोर्टाच्या निर्णयाचे उल्लंघन करून मॅन्ग्रोव्हचे डिस्ट्रक्शन केल्यानंतर ती जागा रिफीलींग करणे आवश्यक आहे. परंतु असे काही न करता त्या भागामध्ये कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम व त्याकरिता आवश्यक असणारी प्रक्रिया केली गेली नसल्याची माहिती समितीला देण्यात आली.

शिफारस :

(१) सदरहू भूखंड हा बृहन्मुंबई गुजराथी समाजाला (ट्रस्ट) आरोग्य केंद्र बांधण्यास देण्यात आला असतानाही या ट्रस्टने २२४.३५ चौ.मी. बांधकाम केलेले क्षेत्र मे. सत्रा प्रापर्टीज (इंडिया) लिमिटेडला वाणिज्यिक वापरासाठी पोट भाड्याने देणे ही बाब विहित अटी/शर्तींचे उल्लंघन करणारी आहे. ज्या मुळ हेतू व प्रयोजनासाठी भुखंड देण्यात आला होता. त्याशिवाय दुसऱ्या कोणत्याही प्रयोजनासाठी हा भुखंड भाडेपट्टीधारकाला वापरता येणार नाही. भाडेपट्टीधारकाने हा भुखंड दिलेल्या प्रयोजनासाठी पोटभाडेपट्टट्याने न देता स्वतः वापरावा अन्यथा शासनाने या उल्लंघनाप्रती सध्या अस्तीत्वात असलेल्या नियमानुसार व करारातील अटी/शर्तींना अधिन राहून संस्थेवर आवश्यक ती कारवाई करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) या जागेवर इमारत बांधून तयार असून मालमत्ता निर्माण झालेली असल्यामुळे म्हाडाने या प्रकरणी थेट निर्णय करून या जागेची उपयुक्तता ठरवावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

७.४ अधिनियम किंवा नियमांचे उल्लंघन :

७.४.१ विनियमनांचे उल्लंघन करून समितीचे वाटप—

MHAD (DL) Regulations, नियम ५ मध्ये विहित केले आहे की, मोकळया भूखंडाचा वापर जर निवासी वापराव्यतिरिक्त इतर कारणासाठी करायचा असेल, तर सदरील भूखंड, सामाजिक संस्था नोंदणी अधिनियम,१८६० अंतर्गत नोंदणी केलेल्या सार्वजनिक धर्मादाय ट्रस्ट अथवा संस्थांना देण्यात यावे. शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाने ४०००० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला भूखंड (ज्यातील काही जमीन ही म्हाडाने रिक्लेम केली होती, खारफुटी आणि खाडी) कंपनी अधिनियम, १९५६ अंतर्गत संस्थापित क्रीसेंट 3M जिमखाना, अंधेरी (प), मुंबई यांना मनोरंजन केंद्रासाठी दिला होता (डिसेंबर २००२). म्हाडाने एक देकार पत्र कंपनीला जारी केले (एप्रिल २००५) आणि रु. ७५ लाख भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि रु. २३.४३ लाख इतके भूईभाडयाचे भांडवलीकरण भाडेपट्टादाराकडून प्राप्त झाल्यावर, १४ ऑक्टोबर, २००५ ला भाडेपट्टाविलेख संपादित करण्यात आला. तथापि, उच्च न्यायालयाच्या ६ ऑक्टोबर, २००५ च्या निर्णयानुसार, संपूर्ण महाराष्ट्रात खारफुटीचे जंगल तोडण्यास, नष्ट करण्यास, खारफुटीच्या क्षेत्रात कचरा टाकण्यास आणि या क्षेत्राच्या ५० मीटरच्या परिसरात बांधकामे करण्यास सक्त मनाई करण्यात आली. या आदेशान्वये, जमीन कुणाच्याही मालकीची असली तरी त्या जमीनीवर विकास कामे करण्यास कुठल्याही प्राधिकरणाला परवानगी देण्यास मनाई करण्यात आली आहे. अशा प्रकारे न्यायालयाच्या निवाडयानंतर केलेले जमीनीचे वाटप हे उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचे उल्लंघन होते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळाकडून प्राप्त अहवालानुसार, वर्सोवा, सरदार वल्लभभाई पटेल नगर, सर्वे नं.१२० येथील ४ हेक्टर एवढा भूखंड 3M जिमखाना, अंधेरी(प), मुंबई यांना विनियम-१६ अंतर्गत वितरित करणेबाबत शासनाचे दि.३१/१२/२००२ रोजीच्या पत्रानुसार म्हाडास कळविण्यात आले. तद्नंतर मुंबई मंडळाने 3M जिमखाना, अंधेरी(प), मुंबई यांना दि.०३/०३/२००३ रोजी प्रथम देकारपत्र दिले. दि.११/४/२००५ रोजीच्या पत्रान्वये 3M जिमखाना, अंधेरी(प), मुंबई यांना रक्कम रु. ९८,४५,७८०/- चा भरणा करणेबाबत मुंबई मंडळाने कळविले. यावर संस्थेने दि.२०.४.२००५ रोजी रु. ९८,४५,७८०/- पैकी २५ % रक्कम म्हणजेच रु. २४,६१,४४५/- चा भरणा करणेबाबत व उर्वरित रक्कम ९० दिवसाच्या आत भरण्यासाठी परवानगी देण्याबाबत विनंती केली. सदरची विनंती मान्य करून रक्कम रु. २४,६१,४४५ चा भरणा त्वरित करणेबाबत मुंबई मंडळाने संस्थेस कळविले. त्यानुसार संस्थेने मुंबई मंडळाकडे दि.२७/४/२००५ रोजी रक्कमेचा भरणा केला. सदर भूखंडाचा करारनामा दि. १४.१०.२००५ रोजी अंमलात आला आहे.

तथापि, सद्यःस्थितीत सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अथवा विकासकाम करण्यात आलेले नाही. त्यामुळे मा.उच्च न्यायालयाच्या आदेशाचे उल्लंघन होत नाही असे विभागाने त्यांच्या लेखी उत्तरात नमूद केले आहे.

शिफारस :

सद्यःस्थितीत सदर जागेवर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम अथवा विकासकाम करण्यात आलेले नाही असे विभागाकडून जरी सांगण्यात आले तरी दिनांक ६/१०/२००४ च्या मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्णयानुसार हे वितरण वैध ठरते किंवा कसे याची चौकशी करून त्या आधारे आवश्यक ती पुढील कारवाई करण्यात यावी. तसेच म्हाडाने ही जागा परत घ्यावी व मा.उच्च न्यायालयाचा आदेश असतानाही असे जागेचे वितरण करणे हा न्यायालयाचा अवमान आहे. अतः याबाबत चौकशी करून दोषींवर आवश्यक ती पुढील कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

७.५ भाडेपट्टी अधिमूल्य, भाडे इत्यादी -

७.५.१ विलंबित देयकांवर व्याजाची आकारणी न करणे :-

म्हाडाच्या २० फेब्रुवारी, २००३ च्या ठराव क्र.५८८२ च्या तरतूदींनुसार, भाडेपट्टीदाराकडून भाडेपट्टी अधिमूल्य आणि/किंवा भाडयाचे भांडवलीकरण भरण्यास विलंब झाल्यास, वाणिज्यिक वापराच्या भाडेपट्टीवर १८ टक्के दराने आणि इतर प्रकरणांत १३.५ टक्के दराने व्याज आकारण्यात यावे. शासनाच्या गृहनिर्माण खात्याने ४,४२५ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे एक मैदान मे.लिजेंड रिक्रिएशन क्लबला दिले (मार्च २००२). रु. १.६५ कोटींची मागणी करणारे पत्र क्लबला देण्यात आले (जानेवारी २००६) आणि पत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून ३० दिवसांच्या आत क्लबने पैसे भरायचे होते. परंतु क्लबने प्रथम रु. ५.०० लाख भरले आणि उर्वरीत रु. १.६० कोटी रक्कम एप्रिल, २००६ अखेर आणि नोव्हेंबर २००७ च्या दरम्यान चार हप्त्यांत भरली. हे हप्ते २८ ते ६२६ दिवसाच्या विलंबाने भरले, ज्यावर रु. ३३.४२ लाखाचे व्याज देय होते. तथापि, विलंबाने भरलेल्या पैशांवर व्याज आकारण्यात आले नाही. क्लबकडून व्याज वसूल करण्यासाठी कारवाई करण्यात म्हाडाला अपयश आल्यामुळे, रु. ३३.४२ लाखाच्या महसुलाचे नुकसान झाले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

साक्षीदरम्यान समितीच्या असे निदर्शनास आले की, समितीची साक्ष लागली म्हणून या व्याजाची मागणी विभागाने केली असून ही मागणी जर २००७ मध्ये योग्य वेळी केली असती तर ही रक्कम शासनखाती जमा झाली असती. विलंबित देयकांवरील व्याजाच्या वसूलीसंदर्भातील कार्यवाही, संबंधितांवर जबाबदारी तसेच म्हाडाने या संस्थेवर कोणत्या व्याजदराने वसूली प्रस्तावित केलेली आहे ? अशी विचारणा समितीने केली असता रिझर्व्ह बँकेच्या निर्देशाप्रमाणे कायद्याच्या तरतूदींनुसार व्याजाची आकारणी व मागणी केली असल्याचे समितीसमोर सांगितले असता झालेल्या प्रकरणासंबंधात जबाबदारी निश्चित करून कारवाई केली जाईल असे विभागीय सचिवांनी आश्वस्त केले.

शिफारस :-

उपरोक्त परिच्छेदाधीन आक्षेपाच्या अनुषंगाने करावयाच्या व्याजाच्या वसूलीची नियमानुसार व प्रचलित दरानुसार परिगणना करून संपूर्ण वसूली झाली असल्याची खात्री तात्काळ करून घेण्यात यावी. तसेच व्याज आकारणी, वसूली व विलंबास जबाबदार असणाऱ्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर कारवाई करून एक महिन्याच्या आत समितीस कळविण्यात यावे अशी समितीची शिफारस आहे.

७.५.२ भाडेपट्टी अधिमूल्याची कमी आकारणी :-

तीन प्रकरणात जमिनीच्या अधिमूल्याचा दर चुकीचा लावल्यामुळे अधिमूल्याची कमी आकारणी झाल्याचे महालेखाकारांना आढळून आले. यामध्ये आकाशगंगा गृहनिर्माण सहकारी संस्था (यशोदीप) ओशिवरा या संस्थेकडून रु. ३९ लाख, शिवाई सहकारी गृहनिर्माण संस्था (तारांगण) ओशिवरा या संस्थेकडून रु. ३० लाख कमी आकारण्यात आले आहेत. तसेच सिद्धांत सहकारी गृहनिर्माण संस्था, आरामनगर, वर्सोवा यांचेकडून ASR चे दर चुकीचे लावल्यामुळे रुपये २ कोटी ७६ लाख कमी आकारण्यात आले असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत. समितीने साक्षी दरम्यान उपरोक्त तिन्ही प्रकरणातील वसूलीच्या सद्य:स्थितीबाबत विचारणा केली असता यासंदर्भात रकमेची मागणी केली असून ३० दिवसात ही रक्कम न भरल्यास संस्थेविरुद्ध कारवाई करण्यात येणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच ASR चे दर चुकीचे लावल्यामुळे कमी आकारण्यात आलेल्या रकमेचीदेखील जबाबदारी निश्चित करून पंधरा दिवसात याबाबत समितीला माहिती देण्याबाबत विभागीय सचिवांकडून सांगण्यात आले.

शिफारस :-

उपरोक्त तीन्ही प्रकरणांतील वसूलीसंदर्भातील कारवाई १ महिन्याच्या आत पूर्ण करण्यात यावी व अशा प्रकारच्या अन्य सर्व प्रकरणांची चौकशी करून त्यासंदर्भात देखील वसूलीची कार्यवाही करण्यात यावी. तसेच या संपूर्ण प्रकरणी जबाबदार असणाऱ्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर जबाबदारी निश्चित करून कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

७.५.३ भाडेपट्टी वसूली न करणे :-

भाडेपट्टाविलेखाच्या अटीनुसार भाडेपट्टीदाराने भाडेपट्टी दरवर्षी भाडेवर्ष संपण्याच्या पाच दिवसांच्या आत भरावी. जर भाडेपट्टी ३० दिवसांपेक्षा जास्त काळ विलंबित राहिली तर, देय असलेल्या भाडेपट्टीवर १६.५ टक्के वार्षिक दराने दंडनीय व्याज आकारण्यात यावे. परंतु भाडेपट्टी मागणी करण्याची कुठलीही यंत्रणा म्हाडामध्ये नसल्यामुळे,भाडेपट्टीचे देणे भाडेपट्टीदारावरच सोपविण्यात आले होते. लेखापरीक्षणादरम्यान असे लक्षात आले की, सहा प्रकरणांत भाडेपट्टीदारांनी १० ते १६ वर्षांपर्यंत भाडेपट्टी दिली नव्हती. यंत्रणेच्या अभावामुळे ही गोष्ट म्हाडाच्या लक्षात आली नाही. संबधित भाडेपट्टीदाराच्या भाडेपट्टी करारातील भाडेपट्टामूल्यानुसार १.९३ कोटीच्या भाडेपट्टीची वसूली बाकी आहे.

सदरहू परिच्छेदासंदर्भात समितीने साक्ष लावल्यामुळे या प्रकरणामध्ये म्हाडामार्फत केवळ नोटीसा पाठविण्यात आल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले आहे. वास्तविक महालेखाकारांनी यासंदर्भातील आक्षेप हे तीन ते चार वर्षांअगोदर घेतले असतानाही या गंभीर आक्षेपांची साधी दखलही विभागाच्या स्तरावरुन घेण्याची आवश्यकता विभागाला अथवा शासनाला वाटली नाही. समितीची जर साक्ष लागली नसती तर या प्रकरणी आजतागायत शासन स्तरावरुन कोणतीही कार्यवाही झाली नसती असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. म्हाडामार्फत वितरीत करण्यात आलेल्या जागांची संपूर्ण माहिती म्हाडाकडे उपलब्ध नसल्याचे समितीला दिसून आले. केवळ आदेश घेऊन भूखंड दिल्यानंतर त्या भूखंडांचा वापर संबंधित संस्थांकडून कशाप्रकारे होतो आहे, अटी/शर्तींचे उल्लंघन होत आहे किंवा कसे, भाडेपट्टा करार तयार करण्यात आला आहे किंवा कसे, कराराची नोंदणी, भाडेपट्टा कराराचे नुतनीकरण करणे, भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम वसूल करणे, इत्यादी सर्व मुलभूत व महत्वाच्या बाबी बघण्याची जबाबदारी म्हाडाची असताना कुठेही ही जबाबदारी म्हाडाकडून गांभिर्याने पार पाडली असल्याचे समितीला दिसून आले नाही. म्हाडामध्ये आजतागायत अशा प्रकारे वितरीत जमिनींचा तपशिल मॅन्युअली ठेवण्यात येतो. देशात सद्यःस्थितीत अत्यंत आधुनिक स्वरुपाच्या तंत्रज्ञानाचा वापर होत असतानाही त्याचा अवलंब म्हाडाकडून होत नाही ही तर अत्यंत आश्चर्यजनक बाब आहे. सदरहू परिच्छेदामध्ये नमूद सहा प्रकरणांमध्ये दहा ते सोळा वर्षांपर्यंत भाडेपट्टीच दिलेली नसतानाही यंत्रणेच्या अभावामुळे ही गोष्ट म्हाडाच्या लक्षात देखील आली नाही. म्हाडाकडे अकाऊट डिपार्टमेंट व ऑडीट डिपार्टमेंट स्वतंत्ररित्या कार्यरत असतानादेखील या बाबी कोणाच्याही लक्षात येऊ नये यावरुनच म्हाडाअंतर्गत अस्तित्वात असलेल्या कार्यपद्धतीतील त्रुटी विशद होते. एवढेच नव्हे तर महालेखाकारांनी आक्षेप घेतल्यानंतरही यावर कोणतीही कार्यवाही न होणे ही तर अधिकच गंभीर बाब आहे. उपरोक्त परिच्छेदात अंतर्भूत प्रकरणांव्यतिरिक्त अशी आणखी किती प्रकरणे आहेत व त्यांची थकबाकी किती आहे ? याची विचारणा समितीने केली असता एक महिन्याच्या आत ही माहिती समितीला सादर करण्याबाबत आश्वासित करण्यात आले. परंतु आजतागायत ही माहिती समितीस देण्यात आलेली नाही.

शिफारस :-

(१) सदरहू परिच्छेदात नमूद सहा प्रकरणांतील वसूलपात्र असलेली भाडेपट्टट्ट्याची वसूली एक महिन्याच्या आत करण्यात यावी व आजतागायत ही वसूली न करण्यास जबाबदार अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी. तसेच या व्यतिरिक्त अशा प्रकारे असलेली थकबाकीची अन्य सर्व प्रकरणांची माहिती १ महिन्याच्या आत सादर करणेबाबत समितीला आश्वासित करण्यात आले होते. परंतु ही माहिती समितीला अद्याप अप्राप्त आहे. अतः ही संपूर्ण माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत देण्यात यावी व या थकबाकीदारांकडून वसूलीबाबतची कारवाई देखील कळविण्यात यावी. तसेच विभागाच्या सचिवांनी समितीला आश्वासन देऊनही माहिती दिली नाही याबाबत मुख्य सचिवांनी याची गंभीर दखल घ्यावी व आश्वासन देऊनही समितीला माहिती न देणाऱ्या सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) म्हाडाकडून भाडेपट्टीवरील जमिनीची माहिती अचूक आणि अद्ययावत ठेवण्यात यावी, अनेक प्रकरणांमध्ये अद्यापही भाडेपट्टी करारच तयार करण्यात आलेला नाही तसेच, मुदत संपलेल्या कराराचे नुतनीकरण झालेले नाही अशा सर्व भूखंडासंदर्भात आवश्यक असलेली कार्यवाही तात्काळ पूर्ण करण्यात यावी. तसेच भाडेपट्टी करार शासनस्तरावरील तरतूदी व नियम व करारातील अटीशर्तीनुसार परिणामकारक अंमलात आणावेत. तसेच या भूखंडावरील अनधिकृत अतिक्रमणांना निष्कासित करण्यात यावे व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्याच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) म्हाडामार्फत शासकीय जमीनींचे भाडेपट्टीवरील प्रदान हे प्रचलित अधिनियम, नियम आणि विनियम, शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगत आहे किंवा कसे हे तपासण्यासाठी म्हाडाकडे सक्षम यंत्रणा अस्तित्वात नाही. तसेच जमीन वाटपाची प्रक्रिया पारदर्शक होती अथवा जमीन भाडेपट्टीने देण्यासाठी/ भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यासाठी अटी व शर्ती अस्तित्वात होत्या आणि सर्व ठिकाणी त्या एकाच प्रकारे अंमलात आणल्या जात होत्या याची खात्री करण्यासाठी सुयोग्य अशा संनियंत्रण/कार्यतंत्राची योजना अस्तित्वात नाही. तसेच जमीन वाटपाच्या अथवा अटी शर्ती भंगाप्रकरणी व उल्लंघन नियमित करण्याच्या निर्णयामध्ये प्रकरणनिहाय व व्यक्तीनिहाय तफावत दिसून येत असून म्हाडाच्या स्तरावर प्रकरण हाताळताना समान धोरणाचा अभाव दिसून येतो. अतः उपरोक्त सर्व बाबी तपासण्यासाठी ही यंत्रणा सक्षम व अधिक पारदर्शक करण्यात यावी व नियमांच्या अंमलबजावणीमध्ये व निर्णयामध्ये एकवाक्यता ठेवण्यात यावी तसेच भाडेपट्टीवर अशा प्रकारच्या जागेचे वाटपासंदर्भात जाहिरातीच्या माध्यमातून व्यापक प्रसिद्धी देऊन फक्त लिलावाव्दारे करण्यात यावे. जेणेकरून यात निकोप स्पर्धा होऊन जास्तीतजास्त पात्र व्यक्तींना याचा लाभ घेता येईल व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस तात्काळ देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) म्हाडाअंतर्गत वितरित भुखंडाबाबत अनेक ठिकाणी भाडेपट्टट्ट्यांचा करार, कराराची नोंदणी अथवा त्यांचे नुतनीकरण अथवा भाडेपट्टीची वसूली झाली नसल्याचे समितीच्या निदर्शनास आलेले आहे. अतः भाडेपट्टी लेख्याच्या अटी व शर्तींचे अनुपालन न केल्यास कडक कारवाई करण्यासाठी व सामाजिक प्रयोजनासाठी राखीव ठेवलेल्या जमिनीचा वाणिज्यिक तत्वावर होणारा गैरवापर रोखण्यासाठी जे पात्रता निकष नमूद आहेत ते भाडेपट्टीदाराने पूर्ण केले आहेत हे सुनिश्चित करावे. म्हाडाने अशाप्रकारे सामाजिक प्रयोजनासाठी भूखंड दिलेल्या सर्व प्रकरणांचे पुनर्विलोकन करावे आणि भाडेपट्टीकरार नुतनीकरण, प्रलंबित भाडेपट्टीची परिगणना करून भाडेपट्टीची

निश्चिती व वसूलीबाबत तात्काळ आवश्यक ती कार्यवाही करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(५) म्हाडाने एकूण किती भूखंड वितरीत केले, त्याचे प्रयोजन, कालावधी, भाडेपट्टा, नुतनीकरण, भाडेपट्टीची वसूली, कराराची नोंदणी, अटी शर्तींचे उल्लंघन व उल्लंघनाबाबत संबंधितांवर करण्यात येणारी कारवाई याबाबतची अद्ययावत माहिती म्हाडाकडे उपलब्ध नसल्याचे समितीला दिसून आले. म्हाडामध्ये अभिलेखे अद्ययावत ठेवणेबाबत जर ही परिस्थिती असेल तर भूखंडाच्या अनुषंगाने पुढील नियमानुसार कारवाई म्हाडामार्फत होऊच शकत नाही. अजूनही यासंदर्भातील अभिलेखे हे मॅन्युअल स्वरुपात म्हाडामध्ये ठेवण्यात येते ही बाब तर अनाकलनीयच आहे. या भूखंडाबाबत अभिलेखे तयार करणे व भाडेपट्टी आकारणे व वसूली करणे संदर्भात अद्ययावत व पारदर्शक यंत्रणा तयार करण्याच्या उद्देशाने कुठलीही यंत्रणा म्हाडामध्ये अस्तित्वात नाही. अतः विभागाने या अनुषंगाने नविन संगणकीय आज्ञावली तयार करून त्यात म्हाडाअंतर्गत येणाऱ्या सर्व भूखंडांचा तपशील, त्याचे क्षेत्रफळ, व्यक्तींची नावे, जागेचे प्रयोजन, भाडेपट्टट्ट्याचा करार, त्याचा कालावधी, भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम, वसूलीची सद्यःस्थिती, नुतनीकरण, दस्ताऐवजाची नोंदणी इत्यादी अद्ययावत माहितीचा समावेश करण्यात यावा तसेच एखाद्या भूखंडाचा भाडेपट्टा कालावधी संपला किंवा भाडेपट्टट्ट्याची वसूली देय अथवा प्रलंबित असल्यास या आज्ञावलीमधून विभागाला वेळोवेळी अलर्ट मिळण्याची देखील तरतूद यात करण्यात यावी व त्या अनुषंगाने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(६) म्हाडाकडून भुखंडधारकास भूखंड वितरीत झाल्यानंतर या भूखंडाचा कुठलाही पाठपुरावा विभागाकडून होत नाही. मुंबई शहरातील जागेचे मूल्य, उपलब्धता व महत्व लक्षात घेता म्हाडाकडून या भूखंडाबाबत अत्यंत मवाळ व दुर्लक्षित भूमिका अवलंबिण्यात येणे. मुंबई सारख्या ठिकाणी तर जागेची मर्यादित उपलब्धता असताना अशाप्रकारे शासकीय भूखंडाबाबत विभाग गंभीररित्या कार्यरत नसल्याचे समितीला दिसून आले. भूखंडधारकास भूखंड विशिष्ट प्रयोजनासाठी देण्यात आल्यानंतर व त्यासाठी अटी व शर्ती निश्चित केल्यानंतर त्याच्या पुर्ततेसंदर्भातील कोणताही पाठपुरावा विभागाकडून न केल्यामुळे भूखंडधारकाकडून या भूखंडाचा गैरवापर होतो व झालेल्या अटी/शर्तीच्या उल्लंघनापोटी म्हाडामार्फत नोटीस देणे अथवा दंड वा अनर्जित रक्कम आकारुन हे उल्लंघन नियमित करणे या व्यतिरिक्त कोणतीही ठोस वा कठोर कारवाई म्हाडास्तरावरुन झाल्याचे दिसून येत नाही. अशा परिस्थितीत मक्तेदाराला शासनस्तरावरुन अटी शर्तीच्या उल्लंघनाप्रती कारवाईची कोणतेही भिती रहात नाही व काहीही केले तरी दंड आकारुन ते नियमितच होईल याची खात्री मक्तेदारांना असते अशा परिस्थितीत शासनस्तरावर अस्तित्वात असलेली कार्यपद्धती सर्वसामान्य नागरीकांच्या मनात चुकीचा संदेश पोहोचविणारी असून त्यामुळे अशाप्रकारच्या उल्लंघनासाठी लोकांना प्रोत्साहन मिळते व काहीही केले तरी शासन स्तरावरुन हे नियमितच होणार असून यात कोणतीही कारवाई होणार नाही याबाबत त्यांना खात्री असते. ही कार्यपद्धती बदलून अटी व शर्तीचे उल्लंघनाबाबत वा दुरुपयोगाबाबत शासन स्तरावरुन गंभीर स्वरुपाची कारवाई होणे आवश्यक असून भूखंडधारकांच्या स्तरावर शासन कार्यपद्धतीबाबत ही धारणा बदलण्याची नितांत आवश्यकता आहे. अतः भूखंडाच्या अटी व शर्तीच्या उल्लंघनाबाबत व त्याच्या दुरुपयोगाबाबत शासनस्तरावरुन केवळ दंड आकारण्यापुरती ही कारवाई मर्यादित न ठेवता भूखंडदारांविद्ध अन्य कठोर कारवाई करून योग्य संदेश देण्याची आवश्यकता आहे. त्या अनुषंगाने कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस तीन महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(७) म्हाडाकडून भूखंड देण्यात आल्यानंतर त्यावर त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध प्रस्थापित (Third party intrest) होताना कुठलीही माहिती म्हाडाला अखेरपर्यंत कळत नाही. यास म्हाडाच्या अंतर्गत नियोजनाचा व निरीक्षणाचा अभावदेखील तेवढाच कारणीभुत आहे. परंतु अशा भूखंडांवर बांधकाम करतेवेळी अथवा त्यांची नोंदणी करतेवेळी सर्व संबंधित परवानग्या या शासनाच्या अन्य प्राधिकरणांमार्फत वेळोवेळी देण्यात येतात. महानगरपालिका, नोंदणी कार्यालय, म्हाडा किंवा तत्सम अन्य कार्यालयांचा एकमेकांशी अशा भूखंडांसंबंधी कोणताही समन्वय नसून अशा प्रकारची माहिती अथवा आरक्षण तपासण्याची कुठलीही संगणकीय यंत्रणा या प्राधिकरणांकडे उपलब्ध नाही. परिणामी, अशा वेगवेगळ्या प्राधिकरणांकडून बांधकामाच्या व नोंदणीसंदर्भातील सर्व परवानग्या अशा भूखंडधारकांना सहज व विनाचौकशी प्राप्त होतात. या सर्व बाबींवर अंकुश ठेवण्यासाठी व भूखंडांचा गैरवापर थांबविण्यासाठी म्हाडाकडे तयार करण्यात येणाऱ्या संगणकीय आज्ञावलीशी शासन स्तरावरील सर्व प्राधिकरणाचे ऑनलाईन लिंकअप करण्यात यावे जेणेकरून त्या भूखंडाबाबतचा सर्व तपशील, त्याचे आरक्षण यासंदर्भात सर्व माहिती या प्राधिकरणांकडे सहज उपलब्ध होईल व या भूखंडासंबंधात कुठलाही अर्ज अथवा परवानगी शासन अथवा प्राधिकरणांच्या विचारार्थ आल्यास या आज्ञावलीच्या माध्यमातून भूखंडाच्या आरक्षणाबाबत व इतर अन्य बाबींसंदर्भातील तपशील तात्काळ उपलब्ध होवून त्या प्राधिकरण स्तरावरुन त्याची शहानिशा अथवा तपासणी करणे शक्य होईल व अशा प्रकारे भूखंडांचा दुरुपयोग शासन स्तरावरुन टाळता येऊ शकतो. या अनुषंगाने आवश्यक ती पुढील कार्यवाही अत्यंत तातडीने करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

प्रकरण VIII

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

८.१ - प्रशासकीय संरचना व म्हाडामार्फत जमीन वाटप करण्याची कार्यपद्धती :-

मुंबई शहर (सुधारीत) अधिनियम १९३३, ज्या दिनांकापासून कार्यान्वित झाले त्या मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ (MMC अधिनियमच्या कलम ९१ अ अन्वये ज्या शासकीय जमीनी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडे (महानगरपालिका) सोपविण्यात आल्या त्यांची महानगरपालिका परिरक्षक आहे. महानगरपालिका शासनाच्या नगरविकास विभागाच्या प्रशासकीय नियंत्रणाखाली काम करते. मुंबई शहराच्या विकासासाठी मुंबई शहर सुधारणा न्यास हस्तांतरण अधिनियम, १९२५ (City of Mumbai Improvement Trust Transfer Act १९२५) अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या १९३३ पूर्वी विश्वस्त मंडळाच्या सर्व स्थावर आणि इतर मालमत्ता तसेच हितसंबंध व अधिकार सूची " डब्यू " आणि सूची " व्ही " (कलम ८९ अ) मध्ये समाविष्ट केलेल्या सर्व जमीनी त्या मंडळाच्या अधिकार, मालकीहक्क आणि हितसंबंधासहित महानगरपालिकेकडे हस्तांतरित करण्यात आल्या होत्या या जमीनी भाडेपट्टीवर देण्यासंदर्भात अवलंबिण्यात येणाऱ्या कार्यपद्धतीबाबत विशेषतः महालेखापालांनी आक्षेप नोंदविलेले आहेत.

MMC अधिनियमाच्या कलम ९१ ब मधील तरतुदींप्रमाणे, चालू भाडेपट्टी विलेख संपुष्टात आल्यावर, जमीन शासनाच्या ताब्यात दिली पाहीजे. MMC अधिनियमाच्या सुधारीत कलम ९१ ब मधील तरतुदींप्रमाणे, ऑक्टोबर १९९८ पासून अशी ताब्यात आलेली जमीन पुन्हा नव्याने पुढील ३० वर्षांसाठी भाडेपट्टीने देता येते. महानगरपालिका दर १० वर्षांनी भाडेपट्टीचे दर सुधारीत करु शकते. मात्र असे करताना भाडेपट्टीचे दर महसूल आणि वन विभागाच्या धोरणांनुसार निश्चित केलेले असावेत. त्यानंतर महानगर पालिकेने मिळालेल्या भाडेपट्टीच्या अर्धी रक्कम शासनाकडे जमा करावी. भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यावर, जमीन सर्व भारांतून मुक्त करून शासनाच्या ताब्यात दयावी. महानगरपालिकच्या मालमत्ता नियमपुस्तिकेप्रमाणे भाडेपट्टेदाराने महानगरपालिकेच्या सर्व परवानगी शिवाय जमिनीच्या वापरामध्ये बदल करून नये.असा वापरातील बदल, अतिरिक्त अधिमूल्य भरुन सुधारणा समितीच्या मान्यतेने, करण्यास परवानगी देण्यात यावी. जर भाडेपट्टेदाराने अनधिकृतरीत्या जमिनीच्या वापरात बदल केला, तर दंडासहित अतिरिक्त अधिमूल्य भरुन महानगरपालिका असे उल्लंघन नियमित करु शकते. MMC अधिनियम, १९८८ च्या कलम १०५ ब अन्वये, भाडेपट्टेदारास एक महिन्याच्या सूचनेवर निष्कासित करण्याचा अधिकार महानगरपालिकेला आहे. महानगरपालिकेच्या मालमत्ता नियमपुस्तिकेच्या प्रकरण II भाग III (अ)(ड) च्या तरतुदीनुसार, जमीनीचे हस्तांतरण हे, प्रत्यार्पण पद्धतीने किंवा अभिहस्तांतरण पद्धतीने करता येण्याची तरतूद आहे.

८.२.१ जमिनीचे पुनर्ग्रहण न करणे

अभिप्राय

MMC अधिनियम च्या कलम १०५ ब नुसार, अटींचे उल्लंघन केलेल्या प्रकरणात भाडेपट्टीदारास निष्कासित करण्यात यावे,अधिनियमात अटींचे उल्लंघन नियमित करण्यासाठी तरतूद नाही. तथापि, मालमत्ता नियमपुस्तिकेत अशाप्रकारच्या अटींचे उल्लंघन नियमित करण्याची तरतूद आहे. महालेखाकारांना सहा प्रकरणात असे आढळून आले की, एका डाळीच्या गिरणीसाठी आणि पाच कापड गिरण्यांसाठी जमीन (४१.७१६ चौ.मी.) भाडेपट्टीवर देण्यात आली होती. हे भूखंड मूळतः औद्योगिक, निवासी इत्यादी उपयोगासाठी दिले होते. परंतु, गिरण्या बंद पडल्यामुळे या जमीनी परत घ्यावयास हव्या होत्या. परंतु, असे करण्यात आले नाही, या सहा प्रकरणांपैकी, दोन प्रकरणांमध्ये जागेचा वापर निवासांऐवजी वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी करण्यात आला आणि एका प्रकरणात निवासांऐवजी औद्योगिक प्रयोजनासाठी करण्यात आला. जमीनीचा ताबा भाडेपट्टादारांकडेच राहिला. जमीनीचा वापर वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी केल्यामुळे या दोन भाडेपट्टीदारांस आर्थिक लाभ झाला. महानगरपालिकेने या सहा प्रकरणात भाडेपट्टी करार रद्द करून शासनास जमीन परत करावयास हवी होती असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्याच्या परिच्छेदात नमूद केले.

सदरहू परिच्छेदाच्या अनुषंगाने समितीसमोर विस्तृत चर्चा झाली असून महानगरपालिकेच्या ताब्यात एकूण किती प्रॉपर्टीज आहेत ? त्यापैकी किती प्रॉपर्टीजमध्ये बांधकाम झालेले आहे ? किती जागांबाबत भाडेपट्टाकरार झालेला आहे ? किती जागांबाबत अद्याप भाडेपट्टाकरारच करण्यात आलेला नाही ? किती जागांबाबत भाडेपट्टाकराराची मुदत संपलेली असतानाही जमीन भाडेपट्टाधारकांच्या ताब्यात आहेत ? याबाबतची माहिती समितीने विचारली असता, महानगरपालिकेकडे ४१७७ मालमत्ता असून त्यापैकी ९१० चे अद्याप भाडेपट्टाकरार झालेला नाही. ३२३५ भूभागांचा भाडेपट्टाकरार अस्तित्वात आहे. मक्ता संपुष्टात आलेला एकूण २६४ भूभागांपैकी २२ भूभागांच्या मक्त्यांचे नुतनीकरण झाले आहे. उर्वरित भूभागाचे मक्ता नुतनीकरण करण्याची कारवाई महानगरपालिकेमार्फत सुरु असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच, भाडेपट्टाकरार न होण्याची कारणे समितीने विचारली असता, कागदपत्रांची पूर्तता नसणे, पूर्णत्वाचा दाखला सादर न करणे, मूळ मक्तेदाराचा मृत्यू झाल्यामुळे मक्तेदारांच्या प्रतिनिधींमार्फत हस्तांतरणाची प्रक्रिया अपूर्ण असणे, मक्तेदाराकडे मान्यतेसाठी पाठविलेला दस्ताऐवज परत न मिळणे, मक्तेदारांनी मान्य केलेले मक्ता करार नोंदणी करण्यासाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडे जमा न करणे अशी अनेक कारणे असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. तसेच अशाप्रकारे ज्या

भूभागाचे मक्ताकरार निष्पादीत झालेले नाही त्यांना नव्याने भुईभाडे आकारुन मक्ताकरार निष्पादीत करण्याबाबतच्या सुधार समितीने सन २००८ मध्ये ठराव करून मंजूर झालेल्या महानगरपालिकेच्या धोरणास काही मक्तेदारांनी न्यायालयात आव्हान दिलेले असल्यामुळे व प्रकरण अद्यापही न्यायप्रविष्ट असल्यामुळे मक्ताकरारासंदर्भातील प्रक्रिया थांबविण्यात आली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. उपरोक्त पैकी भाडेपट्टाकरार न झालेल्या ९१० मालमत्तांची माहिती समितीला सादर करण्यात यावी असे निदेश समितीने दिले असता, माहिती समितीला देण्याबाबत आयुक्त, महानगरपालिका यांनी आश्वासित केले. परंतु, सदरहू माहिती समितीस अद्यापही अप्राप्त आहे. तसेच महानगरपालिकांच्या जागासंदर्भातील महत्वाची कागदपत्रांचे नीट जतन करणे आवश्यक असतानाही ही सर्व कागदपत्रे महानगरपालिकेत एका समितीच्या कक्षामध्ये ठेवण्यात आलेली आहे. ही कागदपत्रे हरविल्यास, चोरीला गेल्यास अथवा आगीमुळे या कागदपत्रांचे नुकसान झाले तर महानगरपालिकेकडे इतरत्र कुठेही या कागदपत्रांचा रेकॉर्ड न ठेवणे हे जोखमीचे आहे. या सर्व कागदपत्रांचे स्कॅनिंग करण्याबाबत प्रस्तावित केले असता, सन २००३ मध्ये हे स्कॅनिंग खर्चिक होईल म्हणून केले गेले नव्हते असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

त्यानंतर सदरहू परिच्छेदात आक्षेपित सहा लीज प्रॉपर्टीज बाबत समितीने विचारले असता, पुढीलप्रमाणे माहिती देण्यात आली -

(१) फिनिक्स मिल्स लि.

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची " डब्ल्यू " अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.१/१४२, १०९,७१ भाग मक्ता भूभाग क्र.१ (i) part महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा २०१४४ चौ.वार (१६८४२.८१ चौ.मी) आकारमानाचा भूभाग दिनांक २१.४.१९५१ पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा वापर कंपनी कामगारांचे निवासस्थान व त्यांना लागणाऱ्या सुविधा उदा.शाळा (school) , दवाखाने (Dispensary), कल्याण केंद्र (welfare center) मुलांकरिता सार्वजनिक संगोपन केंद्र, उपाहारगृह व इतर असा आहे.

विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील कलम ५८ अंमलात येण्यापूर्वी (२०.३.२००१ पूर्वी) दिनांक ९.१.१९९३, ५.८.१९९३, २१.२.१९९८,१६.७.१९९९ तसेच १९.४.२००२ रोजीच्या पत्रान्वये मक्ता भूभागावरील अनधिकृत बांधकामासाठी तसेच मूळ वापरातील बदलासाठी (Change of user) महानगरपालिकेमार्फत ब्रिच नोटीस देण्यात आलेली होती.

सदर भूभागाचा पुनर्विकास मंजूर करण्याअगोदर दिनांक ९.१.१९९३ रोजी व तदनंतर दिलेल्या उपरोक्त ब्रीच नोटीसेस प्रमाणे सदर भूभागातील काही भागाच्या मूळ वापरात बदल करून तो साई सर्व्हीस कंपनीचे कार्यालय, कॅन्टीन तसेच कार सर्व्हीसिंगसाठी वापर असा करण्यात आला होता. त्याचप्रमाणे सदर भूभागावर काही अनधिकृत बांधकामे करण्यात आली होती. सदर अट भंगाकरीता मक्तेदारांकडून दंड व वापरातील बदलाकरिताचे एक रकमी अधिमूल्य असे रु. १,०८,४४,९८०/- दिनांक २०.८.२००३ रोजी महानगरपालिकेमार्फत वसूल करण्यात आले आहे.

सदर भूभागाचा त्याच्या लगतच्या मूळ फिनिक्स मिल्सच्या खाजगी भूभागासह प्रस्तावितेल्या एकत्रित पुनर्विकासास महानगरपालिकेमार्फत दिनांक २०.८.२००३ रोजी " ना हरकत प्रमाणपत्र " देण्यात आले होते. तसेच सदर एकत्रित पुनर्विकासामधील इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता दिनांक २१.१०.२०११ रोजी " ना हरकत प्रमाणपत्र " देण्यापूर्वी पक्षकाराकडून मूळ वापरातून वाणिज्य वापराच्या बदलात (change of user) रु. ४८ लक्ष वसूल करण्यात आले आहेत.

(२) मोरारजी गोकुळदास स्पिनिंग एन्ड विव्हींग मिल्स

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची " डब्ल्यू " अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.१ (i) part महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ४९८७ चौ.वार (४१६९.७६ चौ.मी.) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक २४.१.१९५३ पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर " कारखाने "असा आहे.

सदर भूभागाचा त्याच्या लगतच्या मोरारजी गोकुळदास मिलच्या मूळ भूभागासह विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या कलम ५८ नुसार पुनर्विकास पूर्ण झालेला आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ च्या कलम ५८ अंमलात येण्यापूर्वी (२०.३.२००१ पूर्वी) कोणत्याही अनधिकृत बांधकामासाठी वा मूळ बदलासाठी (change of user) ब्रीच नोटीस देण्यात आलेली नव्हती. परंतु दिनांक ९.८.२००१ रोजी महानगरपालिकेने दिलेल्या ब्रीच नोटीस प्रमाणे सदर भूभागाचा काही भाग "आशाधाम" या संस्थेकरिता व काही भाग "महालक्ष्मी ग्लास वर्क्स" कंपनीस मटेरीअल स्टोरेजसाठी देण्यात आला आहे.

सदर वापरातील बदलाबाबत (change of user) दिनांक २८.२.२००३ रोजीच्या पत्रानुसार रु. १०,००,९३५ थकबाकी भरण्यास पक्षकारास कळविण्यात आले होते. तदनंतर पक्षकाराने १८ टक्के व्याज रकमेसह दिनांक २५.५.२००५ रोजी रु. १४,३०,३५५ महापालिकेकडे भरले आहेत.

(३) बन्सीवाला मिल्स लि.

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची " डब्ल्यू " अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.२/६९ मक्ता भूभाग क्र.१ (a) part plot No २ महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ५००० चौ.वार (४१८०.६४ चौ.मी.) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक २७.९.१९४० पासून कायमस्वरुपी मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर पिठाची गिरणी, डाळ मिल वगैरे असा आहे.

सदर भूभागाचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१, च्या कलम ५८ नुसार झाला नसून सदर पुनर्विकास नियंत्रण नियमावली १९९१, मधील इतर तरतुदींनुसार झालेला आहे. तसेच विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या कलम ५८ अंमलात येण्यापूर्वी दिलेल्या ब्रीच नोटीसप्रमाणे इमारतीच्या पुढील मोकळी जागा 'मटेरीअल स्टोरेज' या करिता वापरण्यात येत होते. तसेच भूभागावरील मोटार गॅरेज हे पार्किंगसाठी न वापरता औद्यागिक वापराकरिता वापरण्यात येत आहे. या व्यतिरिक्त कोणतेही वापरातील बदल नव्हते.

सदर भूभागावर विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील तरतुदींनुसार वाणिज्य वापराकरिताच्या इमारतीस परवानगी देण्यात आली आहे. सदर प्रस्तावास महानगरपालिकेमार्फत दिनांक ६.५.२०१३ नुसार भोगवटा प्रमाणपत्राकरिता ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यात आले आहे. सदर " ना हरकत प्रमाणपत्र " देताना मालमत्ता विभागाकडून एक रकमी अधीमूल्य रु. ४०,००,१००/- १८ टक्के व्याज रु. ३६,००,१०० व पुनर्विकासास मालमत्ता खात्याची पूर्व परवानगी न घेतल्याबद्दल दंडाची रक्कम रु. १ लाख महानगरपालिकेमार्फत वसूल करण्यात आली आहे.

(४) रघुवंशी मिल्स प्रा. लि.

मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १९८८ च्या अनुसूची " डब्ल्यू " अंतर्गत समाविष्ट असलेल्या लोअर परेल विभागातील भूकर क्र.३/७१ मक्ता भूभाग क्र. १ (h) (part) महालक्ष्मी प्लॅटस मालमत्ता हा ७७९ चौ.वार (६५१.३४ चौ.मी) आकारमानाचा महानगरपालिकेच्या अखत्यारीतील भूभाग दिनांक १४.५.१९५८ पासून कायमस्वरुपी कालावधीकरीता मक्त्याने देण्यात आला आहे. त्याचा मंजूर वापर दुकाने, निवासी, वाणिज्य व गोडाऊन असा आहे. सदर भूभागाचा विकास नियंत्रण नियमावली १९९१ च्या कलम ५८ नुसार अथवा नंतर कोणत्याही तरतुदीनुसार पुनर्विकास झालेला नाही. तसेच महानगरपालिकेमार्फत 'ना हरकत प्रमाणपत्र' सुद्धा देण्यात आलेले नाही.

(५) लक्ष्मी वुलन इस्टेट

ही लीज थोडी वेगळी प्रकारची असून ही शेडयूल " डब्ल्यू " ची प्रॉपर्टी आहे परंतु ही परपेच्युल लीज नसून ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी फॅक्टरी मिलसाठी देण्यात आली होती. याचा लीज पिरीएड दिनांक ३/३/२०१२ ला संपलेला असून ब्रीच नोटीस दिनांक १३/८/२०१३ ला देण्यात आलेली आहे म्हणजे जवळपास ३३ महिन्यानंतरही यासदंर्भात काहीच कारवाई झाल्याचे दिसून येत नाही. अंतिम नोटीस देऊन महानगरपालिका जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कारवाई करणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

(६) हाजी बिलाल पत्रावाला

ही १३३७०.५१ स्क्वे.मीटरची प्रॉपर्टी परपेच्युल लीजवर देण्यात आलेली असून ही शेडयूल " डब्ल्यू " ची प्रॉपर्टी आहे. सिल्क आर्ट व कॉटन मिल करिता ही प्रॉपर्टी दिली होती. युजर प्लॉट ए व प्लॉट बी यामध्ये ऑफिस बिल्डींग व पेट्रोलपंप सुरु आहे. याकरिता इंम्प्रुव्हमेंट कमिटीतर्फे दिनांक २५/४/१९५५ मान्यता मिळाली होती. प्लॉट सी, प्लॉट डी, प्लॉट इ मध्ये पत्रावाला इंडस्ट्रियल इस्टेट, नाटेकर फॅक्टरी व सर्व्हीस इंडस्ट्रियल युज हा लीज भाडेपट्टा करारातील अटी शर्तीप्रमाणे असून तेथे कोणत्याही प्रकारे उल्लंघन झालेले नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

मुंबई महानगरपालिका अधिनियमाच्या कलम १०५ (ब) अनुसार अटींचे उल्लंघन केलेल्या प्रकरणांत भाडेपट्टेदारास निष्कासित करण्याबाबत स्पष्ट तरतूद आहे. परंतु या अनुषंगाने करण्यात आलेल्या नियम पुस्तिकेत अशा प्रकारच्या अटींचे उल्लंघन नियमित करण्याची तरतूद दिसून येते. नियम हे कायद्याला पूरक असणे आवश्यक आहे. जर कायद्याचा मूळ गाभा शर्तभंग नियमित करीत नाही तर त्या अनुषंगाने करण्यात आलेल्या नियमांमध्ये अशी तरतूद कशी काय करता येईल ? अशी विचारणा समितीने विभागीय प्रतिनिधींनी केली व तोच आक्षेप महालेखाकारांनी सदरहू सहा प्रकरणांत घेतलेला असून दिलेल्या प्रयोजनासाठी या भूखंडांचा वापर होऊ शकत नसल्यामुळे हे भूखंड परत घेणे आवश्यक असल्याचे त्यांच्या आक्षेपात नमूद केले आहे. यासंदर्भात विभागीय प्रतिनिधींनी सांगितले की, कायद्याच्या अनुषंगाने बनविण्यात आलेले नियम हे कलम १०५ (ब) ला विसंगत नसून त्याला पूरक आहेत. तसेच कायद्यामध्ये हे नियमित करता येत नाहीत असे कुठेही लिहिलेले नाही. मुंबई महानगरपालिका अधिनियमातील कलम १०५ (ब) (Power to evict person from Corporation premises) मध्ये निष्कासनाची कार्यपद्धती विशद करण्यात आलेली आहे. परंतु हे नियमित करावे की नाही किंवा कसे करावे व त्यासाठी कोणत्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करावा याबाबत कायदा स्तब्ध (silent) असून यासाठी नियमात तरतूद करण्यात आली आहे. त्यामुळे नियमात रेग्युलरायझेशनची तरतूद करण्यात आल्याचे समितीसमोर

सांगण्यात आले. कलम १०५ (ब) ची सुरुवातच अशी करण्यात आली आहे की, " आयुक्तांचे समाधान झाल्यास " (Where the Commissioner is satisfied) अशा परिस्थितीत आयुक्तांनी हे अधिकार कसे वापरावे याची कार्यपद्धतीच नियमात नमूद करण्यात आलेली आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले. ज्यावेळेस कायदा स्तब्ध (silent) असेल तर बेनिफीट ऑफ डाऊट शासनाच्या अथवा महानगरपालिकेच्या बाजूने घ्यावा की मक्तेदारांच्या/भाडेपट्टाधारकांच्या अशी समितीने विचारणा केली असता महानगरपालिकेचे हीत अथवा भाडेपट्टेधारकाचे हीत न बघता सार्वजनिक हीत बघणे अपेक्षित आहे. यावर महालेखाकारांनी आक्षेप घेतले की, कायद्यामधील याबाबतच्या तरतूदी स्तब्ध (silent) नाही तर अतिशय सुस्पष्ट असूनही केवळ यांचे इंटरप्रिटेशन चुकीचे आहे. ॲक्ट स्पष्टपणे सांगतो की, जेथे पोटभाडेपट्टा/दोन महिन्यांपेक्षा अधिक भाडे थकविणे, अतिक्रमण असेल तिथे भाडेपट्टेदारास निष्कासित करून जमिनीचे पुनर्ग्रहण करण्यात यावे. यावर विभागीय सचिवांनी सांगितले की, ॲक्टमध्ये सबलीज व अतिक्रमण किंवा भाडे थकविणेबाबतची स्पष्ट तरतूद करण्यात आलेली आहे. परंतु त्यात वापरातील बदल (चेंज ऑफ युज) बाबत तरतूदच करण्यात आलेली नाही. जर हे कायद्याला अपेक्षित होते तर त्याचा समावेश कायद्यात नक्कीच करण्यात आला असता असे विभागीय प्रतिनिधींनी समितीसमोर सांगितले असता याबाबत विधी व न्याय विभागाचे अभिप्राय घेण्यात यावे असे समितीने सुचित केले.

सदरहू परिच्छेदाधीन सहा प्रकरणांमध्ये देण्यात आलेला भाडेपट्टा हा परपेच्युअल लीजवर असल्यामुळे त्याचे पुनर्ग्रहण करायचे असेल तर प्रकरण अत्यंत मजबूत असणे आवश्यक आहे. उपरोक्त सहा जागा ह्या औद्योगिक व निवासी वापरासाठी देण्यात आल्या होत्या. गिरण्या बंद पडल्यामुळे जमिनीचा वापर दिलेल्या प्रयोजनासाठी होऊ शकत नसल्यामुळे जमिनी परत घ्यायला हव्या होत्या. परंतु वहिवाट संपल्याचे सर्व मिल्सनी जाहिर केल्यामुळे सन १९८९ मध्ये कायद्यात सुधारणा केली व सन २००१ मध्ये महानगरपालिकेची विकास नियंत्रण नियमावलीमधील कलम ५८ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. व त्या आधारे गिरण्यांच्या जमिनींचा पुढील विकास करण्यात आला व त्यास आवश्यक त्या सर्व परवानग्या व ना हरकत प्रमाणपत्र देखील देण्यात आलेले आहे असे समितीसमोर सांगण्यात आले व असे प्रमाणपत्र देण्याअगोदर झालेल्या चेंज ऑफ युजरसंदर्भात दंडाची आकारणी करण्यात येऊन त्याची वसूलीदेखील झाल्याचा तपशिल समितीसमोर सादर करण्यात आला. तसेच या सर्व मालमत्ता ह्या शेडयुल डब्ल्यूच्या प्रॉपर्टी असल्यामुळे त्यासंदर्भात शासन स्तरावर नवीन धोरण तयार करण्याचे काम अंतिम टप्यात असून त्या आधारे आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्यात येणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

सदर गिरण्यांचे चेंज ऑफ युजचे ना हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येण्याअगोदर फिनीक्स मिलमध्ये १०० टक्के चेंज ऑफ युज असताना व लायसन्स डिपार्टमेंटकडून यासंदर्भात केसेस सुद्धा केलेल्या असताना चेंज ऑफ युजरचे प्रमाणपत्र देण्यात आले. असे चेंज ऑफ युजचे अधिकार महानगरपालिकेच्या आयुक्तांना आहेत काय ? अशी समितीने विचारणा केली असता तसा अधिकार आयुक्तांना असल्याचे आयुक्त, महानगरपालिका यांनी समितीसमोर सांगितले असता समितीने विधी व न्याय विभागाचे अभिप्राय साक्षीदरम्यान घेतले असता प्रधान सचिव, विधी व न्याय यांनी चेंज ऑफ युजचे अधिकार आयुक्त, महानगरपालिका यांना असून नियम १०५ (बी) (६) प्रमाणे १०० टक्के रेग्युलाईज करु शकतात असे समितीसमोर सांगण्यात आले. व कायद्यामध्ये नमूद " आयुक्तांचे समाधान " कशावरुन होणार यासाठी नियमावली तयार करण्यात आली असून त्यास इम्प्रुव्हमेंट कमिटी व जनरल बॉडीने मान्यता दिल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. सदरहू नियमावलीत शासनाची मंजूरी घेतली काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता ही बाब तपासून पाहायाला पाहिजे तसेच सभागृहाने कायदा मंजूर केल्यानंतर त्यासंदर्भातील नियम बनविण्याचे अधिकार त्या त्या विभागाला आहेत. व कायद्याने हा अधिकार आयुक्तांना दिलेला असून तो त्यांनी वापरुन सदरहू नियमावली केलेली आहे असे आयुक्त, महानगरपालिका यांनी समितीसमोर सांगितले. समितीने विधी व न्याय विभागाच्या प्रधान सचिवांना याबाबत विचारणा केली असता नगरविकास विभागाची यास मान्यता घेतली पाहिजे असे सांगण्यात आले.

शिफारस :

(१) अनुसूची " डब्ल्यू " मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाचे धोरण शासनाने दिनांक १५/३/२०१७ रोजी अंतिम केलेले असल्यामुळे त्या धोरणांच्या अधीन राहून उपरोक्त परिच्छेदात महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपासंदर्भात तातडीने योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहितीस समितीस १ महिन्याच्या आत कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) समितीने साक्षीदरम्यान भाडेपट्टा करार न झालेल्या ९१० मालमत्तांची माहिती मागितली असता ती समितीला सादर करण्याबाबत आयुक्त, महानगरपालिका यांनी आश्वासित करूनही सदरहू माहिती समितीला अप्राप्त आहे. अतः १ महिन्याच्या आत सदरहू माहिती समितीस सादर करण्यात यावी व माहिती विहित मुदतीत समितीला सादर न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) महानगरपालिकेच्या जमिनींसदर्भातील व भाडेपट्टट्ट्यासंदर्भातील महत्त्वाची कागदपत्रे व अभिलेखे व्यवस्थितरित्या जतन करण्याची अत्यंत आवश्यकता असून ह्या कागदपत्रांचे काही नुकसान झाल्यास महानगरपालिकेकडे कुठलाही तपशिल उपलब्ध होणार नाही. सन २००३ मध्ये ही कागदपत्रे स्कॅनींग करण्याची ही बाब खर्चिक असल्याच्या कारणास्तव थांबविण्यात आली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु अशी महत्वपूर्ण कागदपत्रे अन्य ठिकाणी संग्रहीत करण्याची बाब ही अत्यंत आवश्यक असून त्याची

तुलना ही खर्चाशी करणे योग्य होणार नाही. आता तर स्कॅनींगचे तंत्रज्ञान अत्यंत अद्ययावत व कमी खर्चात उपलब्ध होत असल्यामुळे महानगरपालिकेने ही संपूर्ण कागदपत्रे १ महिन्याच्या आत स्कॅनींग करून तो डेटा अन्य ठिकाणीदेखील संग्रहीत ठेवावा व यासंदर्भात केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस १ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) लक्ष्मी वुलन इस्टेटची जमीन ही परपेच्युअल लीज नसून ती ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी देण्यात आली होती. त्याचा लीज पिरेड सन २०१२ मध्ये संपलेला असून सन २०१३ मध्ये ब्रीच नोटीस देण्यात आली होती. यासाठी जवळजवळ ३३ महिन्यांचा कालावधी लोटल्यानंतरही जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कोणतीही कारवाई महानगरपालिकेमार्फत झालेली नसल्याचे समितीने निदर्शनास आणले असता अंतिम नोटीस देऊन महानगरपालिका जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कारवाई करणार असल्याचे समितीसमोर आश्वासीत करण्यात आले. अतः यांसदर्भात जमीन पुनर्ग्रहणासंदर्भातील आवश्यक ती पुढील कारवाई तातडीने करून केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(५) मुंबई महानगरपालिका अधिनियमातील कलम १०५ (ब) मध्ये शर्तभंग झाल्यास भाडेपट्टेदारास निष्कासित करण्याबाबत स्पष्ट तरतूद असतानाही त्या अनुषंगाने करण्यात आलेल्या नियम पुस्तीकेत अशा प्रकारचे शर्तभंग नियमित करण्याची तरतूद व कार्यपद्धती नमूद करण्यात आलेली आहे. ही बाब कायद्यातील तरतूदीशी विसंगत असल्याचे समितीचे मत आहे. याबाबत समितीसमोर विस्तृत चर्चादेखील झालेली असून कायद्यामध्ये निष्कासनाची कार्यपद्धती विशद करण्यात आलेली आहे. परंतु हे नियमित करावे किंवा कसे व करायचे असल्यास त्यासाठी कोणत्या कार्यपद्धतीचा अवलंब करावा याबाबत कायदा स्तब्ध (silent) असल्यामुळे रेग्युलरायझेशनची कार्यपद्धती नियमामध्ये विशद केल्याचे विभागीय सचिवांनी समितीसमोर सांगितले. यावर महालेखाकारांनी आक्षेप घेऊन कायद्यामधील तरतूदी या स्तब्ध नसून अतिशय सुस्पष्ट आहेत. फक्त त्याचे इंटरप्रिटेशन महानगरपालिकेने चुकीचे केलेले असल्याचे समितीसमोर विदित केले. तसेच कायदा स्तब्ध असेल तर महानगरपालिकेने त्यांच्या आर्थिक हिताचा विचार करणे अपेक्षित असताना नियमातील तरतूदीमध्ये भाडेपट्टाधारकाचे हीत बघितल्याचे दिसून येते. यासंदर्भात समितीने विधी व न्याय विभागाचे देखील अभिप्राय घेतले असता प्रधान सचिव, विधी व न्याय यांनी वापरातील बदल करण्याचे अधिकार आयुक्त, महानगरपालिका यांना असून नियम १०५ (ब) (६) प्रमाणे ते अधिकार प्राप्त असल्याचे समितीसमोर सांगितले. ज्या कायद्याअंतर्गत महानगरपालिकेने हे नियम बनविले आहेत त्यास शासनाच्या नगरविकास विभागाची मान्यता घेतली आहे काय ? अशी विचारणा समितीने केली असता ती माहिती समितीसमोर सादर करण्यात आली नाही. असे नियम महानगरपालिकेने नगरविकास विभागाकडून मान्य करून घेणे आवश्यक आहे काय ? अशी विचारणा समितीने विधी व न्याय विभागाला केली असता नियम नगरविकास विभागाकडून मान्य करून घेणे आवश्यक असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. उपरोक्त सर्व घडामोडी पाहता यामध्ये अनेक कायदेशीर बाबींचा उल्लेख व ऊहापोह झालेला असून समितीने याबाबत विस्तृत चर्चा देखील केलेली आहे. तरीही याबाबत शासन स्तरावरुन ही बाब कायदेशिररित्या तपासून त्या अनुषंगाने आवश्यक ती पुढील कारवाई करावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

८.२.२- जमिनीचा वापर न करणे व भाडेपट्टा करार न करणे

अभिप्राय

३४८० चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेला एक भूखंड इंडियन नॅशनल थिएटरला, सध्या असलेल्या पालिका मंडईचा पुनर्विकास करून तळमजल्यावर पालिका मंडई आणि पहिल्या मजल्यावर नाटयगृह बांधण्यासाठी ११ जुलै १९८६ पासून ६० वर्षांच्या भाडेपट्टीवर (मे १९८२) देण्यात आला. महानगरपालिकेने भाडेपट्टीकरार केला नाही. पालिका मंडई आणि नाटयगृहाची इमारत बांधण्याचे पुनर्विकासाचे काम २६ वर्ष उलटल्यानंतरही पूर्ण झाले नाही. तरी महानगरपालिकेने जमीन पुनर्ग्रहीत केली नाही. आणखी दोन प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टीवर दिल्यापासून अनुक्रमे ७२ आणि ४६ वर्षे होऊनसुद्धा, महानगरपालिकेने भाडेपट्टीकरार केले नाहीत असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

सदरहू परिच्छेदाबाबत जमीनीचा वापर योग्य वेळी न करणे असा आक्षेप महालेखाकारांनी घेतलेला असून याबाबत विभागीय प्रतिनिधींना समितीने विचारले असता, इंडियन नॅशनल थिएटर यांना ६० वर्षांच्या कालावधीकरीता सन १९८६ मध्ये देण्यात आली होती. परंतु अद्यापही त्याचा पूर्णपणे उपयोग झाला नाही व थिएटरचे कामही पूर्ण झाले नाही. या कामाला सुरुवात तरी झाली आहे काय अशी समितीने विचारणा केली असता, त्यांनी दुकानदारांना स्थलांतरीत केले आहे. परंतु त्या जागेच्या खाली जुनी ब्रिटीशकालीन ड्रेनेज लाईन असल्यामुळे ती लाईन शिफ्ट केल्याशिवाय काम सुरु करता येत नाही म्हणून सर्व कामे अडकली आहेत. ड्रेनेज लाईन शिफ्ट करण्याचे काम हाती घेण्यात येत आहे. तसेच त्या ठिकाणी अतिक्रमण असून ते हटविणे आवश्यक असल्यामुळे त्यातून मार्ग काढण्यात येत असल्याचे आयुक्त महानगरपालिका यांनी समितीसमोर स्पष्ट करण्यात आले.

तसेच अन्य दोन प्रकरणात म्हणजे गोकुळदास पुजारी आणि इतर अन्य ६ व्यक्ती व महाराष्ट्र पोलिस यांना राहण्यासाठी जागा देण्यात आली होती. ती जागा देखील अद्याप उपयोगात आणली नसल्याचे समितीने अवगत केले असता, गोकुळदास पुजारी यांना मंदिर व एक फ्लोअर बांधण्यासाठी जागा दिली होती. त्यांनी मंदिर बांधले असून फ्लोअर बांधला नाही. त्यांना भाडेपट्टाकरार करण्यासाठी बोलविण्यात आले होते परंतु ते अद्यापही आले नाही. तसेच पोलिस खात्याच्या जागेसंदर्भात आयुक्त कार्यालयांना सांगण्यात आले आहे परंतु ते देखील करार करण्यासाठी आले नाही अशी माहिती समितीसमोर देण्यात आली.

शिफारस :-

(१) सदरहू जागा सन १९८६ मध्ये इंडियन नॅशनल थिएटरला ६० वर्षांच्या भाडेपट्टीवर देण्यात आलेली होती. परंतु अद्यापही या जागेवर कोणतेही काम करण्यात आलेले नाही. तसेच महानगरपालिकेने भाडेपट्टी करारही केलेला नाही. सदरहू जागेवरील दुकाने स्थलांतरीत करण्यात आलेली आहेत. परंतु या जागेवर सद्यःस्थितीत अतिक्रमणदेखील अस्तित्वात आहे. या जागेखालून जुनी ब्रिटीशकालीन ड्रेनेज लाईन जात असल्यामुळे या भूखंडावर काम करणे शक्य झाले नाही. उपरोक्त वस्तुस्थिती पहाता सदरहू जागेसंदर्भात भाडेपट्टा करारच करण्यात आलेला नसल्याने कुठलीही कायदेशीर अडचण महानगरपालिकेला येऊ शकत नाही. २६ वर्षे होऊनही अद्याप या जमीनीवर बांधकाम होऊ शकले नाही अशा परिस्थितीत सदरहू जमीन महानगरपालिकेने पुनर्ग्रहीत करण्याबाबतची कारवाई करावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) श्री. गोकुळदास पुजारी व महाराष्ट्र पोलिस या अन्य दोन प्रकरणात दिलेल्या भूखंडासंदर्भात करारावर स्वाक्षरी करण्यासाठी त्यांना बोलविण्यात आले असतानाही अद्याप ते स्वाक्षरी करण्याकरिता आले नसल्यामुळे करार होऊ शकलेला नाही. सदरहू दोनही प्रकरणात पुनः एकदा अंतिम स्मरणपत्र काढण्यात यावे व त्यानंतरही ते करार करण्यास पुढे न आल्यास त्यांना या जागेची गरज नसल्याचे गृहीत धरुन महानगरपालिकेने नियमानुसार जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याची कारवाई सुरु करावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

८.२.३ - भाडेपट्टीदारास मिळालेला आर्थिक लाभ—

(१) भाडेपट्टीदारास मिळालेला आर्थिक लाभ (रेसकोर्स, वरळी)

अभिप्राय

भाडेपट्टीचा कालावधी संपल्यावर जमिनीचा ताबा पुन्हा शासनास देण्याच्या अटीवर, शासनाने ५,९६,९५३ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन महानगरपालिकेला मे १९१४ पासून ९९ वर्षांच्या भाडेपट्टीवर दिली. शासनाची पूर्व मान्यता घेऊन ही जमीन घोड्यांच्या शर्यतीसाठी किंवा सार्वजनिक मनोरंजनासाठी एका वेळेस ३० वर्षांपर्यंतच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टीने देण्यास महानगरपालिकेला परवानगी देण्यात आली होती. त्याप्रमाणे ही जमीन व तीला लागूनच असलेली २,५८,२४५ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली महानगरपालिकेची जमीन रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लिमिटेड (RWITCL) यांना भाडेपट्टीने देण्यात आली. भाडेपट्टी कराराचे शेवटचे नूतनीकरण फेब्रुवारी २००० मध्ये १९ वर्षांसाठी पूर्वलक्षी प्रभावाने म्हणजे १ जून १९९४ ते ३१ मे २०१३ पर्यंत, प्रतिवर्षी रु २० लाख भाडेपट्टीवर करण्यात आले, या भाडेपट्टीदरात दरवर्षी १० टक्के दराने वाढ करायची होती. सुधारीत भाडे कोणत्या आधारावर निश्चित केले त्यासंबंधीची नोंद दस्तावेजात उपलब्ध नव्हती. भाडेपट्टाकरार एप्रिल २००४ मध्ये करण्यात आला आणि करारानुसार तिसऱ्या व्यक्तीस त्याजागी प्रवेश नव्हता.

परंतु भाडेपट्टीविलेख ३१ मे २०१३ रोजी समाप्त होणार होता, तरीही भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्टी कराराच्या अटींचे उल्लंघन करून मे.बीजेआर्स (प्रबंधक) यांच्या बरोबर १० वर्षांसाठी जून २०१८ पर्यंत खाद्यपेय व्यवस्था करण्यासाठी करार केला (जुलै २००८) त्यासाठी प्रबंधकाने भाडेपट्टेदारास पहिल्या तीन वर्षांपर्यंत प्रतिवर्षी रु. ३.२५ कोटी एवढे वार्षिक शुल्क द्यावयाचे होते आणि त्यानंतर दरवर्षी १० टक्के वाढीव दराने द्यावयाचे शुल्क होते. महानगरपालिकेच्या सुधारणा विभागाने RWITCL ला नोव्हेंबर २००८ मध्ये त्याच्या परवानगीशिवाय तिसऱ्या व्यक्तीस भाडेपट्टीच्या इमारतीत प्रवेश करण्यास परवानगी देऊन अटीचे उल्लंघन केल्याबद्दल नोटीस दिली. मालमत्ता नियमपुस्तिकेनुसार अटींचे उल्लंघन नियमित करणे प्रलंबित असूनसुद्धा महानगरपालिकेच्या आरोग्य विभागाने प्रबंधकांना खाद्यगृह आणि मद्यपान गृह डिसेंबर २०१२ पर्यंत चालविण्यास अनुज्ञप्त्या देणे चालूच ठेवले, याची नोंद घेणे आवश्यक आहे यावरुनच असे दिसून येते की, आरोग्य विभाग आणि सुधारणा विभाग ज्यांनी अटींचे उल्लंघन केल्याबद्दल नोटीस जारी केली होती यांच्यामध्ये समन्वयाचा अभाव होता. तसेच जेव्हा महानगरपालिकेला भाडेपट्टीने दिलेल्या संपूर्ण जमीनीसाठी वार्षिक रु. २० लाख दराने भाडेपट्टी महसूल मिळत होता, तेव्हा पट्टेदारास मात्र प्रबंधकाकडून दरवर्षी रु. ३.२५ कोटी एवढा आर्थिक लाभ होत होता आणि त्यापैकी कुठलाही हिस्सा महानगरपालिकेला दिला जात नव्हता. असे अटींचे उल्लंघन केल्याचे माहित होऊन चार वर्षे उलटल्या नंतरही याबाबतीत निदर्शनास येऊन कारवाई अजून प्रलंबित आहे असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

सदरहू परिच्छेदासंदर्भात समितीसमोर विस्तृत चर्चा झालेली असून मक्त्याचा कालावधी फक्त दिनांक ३१/५/२०१३ पर्यंत असताना मक्तेदार मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी मे. बीजेआर्स यांना जागा पोटभाडयाने देऊन त्यांच्याशी दिनांक ३०/६/२०१८ पर्यंत म्हणजेच मक्ता संपुष्टात येण्याच्या दिनांकानंतरही पुढील काळापर्यंत हॉटेल चालविण्यासाठी करार केला.ही बाब प्रशासनाच्या निदर्शनास आल्यानंतर त्याविरुद्ध तातडीने कारवाई करून मक्तेदार यांना वारंवार विचारणा करूनही याबाबीबाबत पूर्तता होऊ शकलेली नसल्यामुळे मक्ता करार संपुष्टात आणण्यात येत असून भूभागाचा ताबा सोडून मक्तेदाराने महापालिकेकडे शांतीपूर्ण ताबा द्यावा अन्यथा महानगरपालिका अधिनियम १८८८ च्या कलम १०५ बी अन्वये हकालपट्टीच्या कायदेशीर कारवाईस पात्र असतील अशा आशयाचे पत्र त्यांना दिनांक ६/५/२०१० अन्वये देण्यात आले. दरम्यान मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी शर्तभंग नियमित करण्याची अथवा शर्तभंग करून केलेले बांधकाम महानगरपालिकेने काढून टाकल्यास त्याबाबतचा आकार भरण्याची तयारी दर्शविली. त्याचबरोबर बीजेआर्स यांच्याबरोबर त्यांनी केलेला करार रद्द केला असून महानगरपालिकेला यातून मिळणाऱ्या महसूलाचा हिस्सा देण्याची तयारी दर्शविली. परंतु, मक्तेदारांना मक्ता संपुष्टात आणण्याबाबतचे पत्र प्रशासन स्तरावरुन या पूर्वीच दिले गेले असल्यामुळे मक्तेदारांनी आपले म्हणणे प्रस्तावासह चौकशी अधिकारी यांना सादर करावे असे अतिरिक्त आयुक्त (प्रकल्प) यांनी निर्देश दिले व मक्तेदाराविरुद्ध अर्धन्यायीक स्वरुपाची चौकशी सुरु करण्यात आली. तथापी मक्ता करार दिनांक ३१/५/२०१३ रोजी संपुष्टात आल्यामुळे ही कारवाई निष्फळ ठरते म्हणून ती थांबविण्यात आली.

बीजेआर्स या हॉटेलचे लायसन्स सस्पेंड करण्याच्या महानगरपालिकेमार्फत करण्यात आलेल्या कारवाईच्याविरुद्ध मे.बीजेआर्स यांनी मा.उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली. तसेच लघुवाद न्यायालयात देखील याचिका दाखल केली. तथापी लघुवाद न्यायालयाने आवश्यक त्या आकाराचा भरणा करून सदर अपील निकाली निघेपर्यंत तात्पुरता परवाना देण्यात यावा असे आदेश महानगरपालिकेला दिलेले आहेत. व या विरुद्ध महानगरपालिकेने अपील केलेले असून बाब न्याय प्रविष्ट असल्याचे विभागाने लेखी उत्तरात नमूद केलेले आहे.

ही शेडयूल " डब्ल्यू " ची मालमत्ता असून त्याची लीज संपलेली असून लीजचे नुतनीकरण करण्यात आलेले नाही. " डब्ल्यू " प्रॉपर्टीच्या भूखंडांचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे धोरण निश्चित केल्यानंतर नुतनीकरणासंदर्भातील निर्णय घेण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु, मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. यांनी मे.बीजेआर्स यांना पोटभाडयाने जागा देऊन त्यांच्याशी दिनांक ३०/६/२०१८ पर्यंत म्हणजेच मक्ता संपुष्टात येण्याच्या दिनांकानंतरही पुढील काळापर्यंत हॉटेल चालविण्यासाठी करार केला हि बाब निश्चितच अटी शर्तीचे उल्लंघन व भंग करणारी आहे. सन २०१३ मध्ये मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. सोबतच्या कराराची मुदत संपलेली आहे व त्यांची मे.बीजेआर्स सोबत असलेल्या कराराची मुदत दिनांक ३०/६/२०१८ रोजी संपुष्टात येणार आहे. मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. ला मे.बीजेआर्सकडून पोट भाडेपट्टट्ट्यापोटी जी रक्कम मिळते ती महानगरपालिकेसोबत वाटून घ्यायला मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि.ने मान्यता दिली याबाबत काय निर्णय घेण्यात आला अशी समितीने विचारणा केली असता, तांत्रिकदृष्टट्ट्या ही लीज संपलेली असल्यामुळे ही सर्व मालमत्ता १०० टक्के महानगरपालिकेकडे यायला पाहीजे त्यामुळे रक्कम शेअर करण्याचा आता प्रश्न उद्भवत नाही व अधिकारही नाही. तसेच, महानगरपालिकेने हॉटेल व्यवसायाच्या बदल्यात मोबदला घेण्यास होकार दिला तर लीजची मुदत वाढवून मिळाली किंवा त्याचे हक्क महानगरपालिकेने अबाधित ठेवले असा त्यातून अर्थ व निष्कर्ष निघू शकेल व त्याआधारे न्यायालयात प्रलंबित असलेले प्रकरण महानगरपालिकेच्या विरोधात जाऊ शकते. त्यामुळे महानगरपालिकेने मोबदला स्विकारण्याबाबतचा प्रस्ताव मान्य केला नाही असे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु, मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि.मात्र अटीशर्तीचा भंग व उल्लंघन करून जागा पोटभाडेपट्टट्ट्याने देऊन त्या माध्यमातून दरवर्षी ३ कोटी २५ लाख रुपयांची रक्कम व्यावसायिक रुपाने मिळवित आहे. या शर्तभंग व उल्लंघनासाठी शासनस्तरावरुन अथवा महानगरपालिकेच्या स्तरावरुन कोणतीही कारवाई मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि.वर केल्याचे समितीला दिसून येत नाही. ही मालमत्ता शेडयूल " डब्ल्यू " मध्ये येत असल्यामुळे व या मालमत्तांचे धोरण निश्चितीकरणाचे काम अंतिम टप्प्यावर असल्यामुळे धोरण निश्चित झाल्यानंतर नुतनीकरणासंदर्भात योग्य तो निर्णय घेण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

अनुसूची " डब्ल्यू " भुभागाच्या नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने नगरविकास विभागाने दिनांक ७/६/२००७ रोजी असे निर्देश दिले की सुधारीत भाडेपट्टट्ट्याच्या नुतनीकरणाचे धोरण महसूल व वन विभागाकडून निश्चित करण्यात येईल व त्या धोरणानुसार देय असणारी संभाव्य भाडेपट्टट्ट्याच्या फरकाची रक्कम व्याजासह भरण्यात येईल असे संबंधितांकडून रुपये २०० च्या स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घेऊन मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर दिलेल्या अनुसूचि " डब्ल्यू " मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या सर्व भूभागांच्या थकीत रकमांची वसूली संबंधितांकडून जुन्याच दराने करावी. या आधारे केवळ २०० रुपयाच्या स्टॅम्प पेपरवर मक्त्याचे तात्पुरते नुतनीकरण घेण्यात येत आहे. एकूण जमीनीपैकी २/३ टक्के जमीन शासनाची व १/३ टक्के जमीन महानगरपालिकेची असताना शासनाच्या जमीनीबाबत शासनस्तरावरुन निर्णय होईल परंतु महानगरपालिकेच्या जमीनीबाबत निर्णय का घेण्यात येत नाही अशी समितीने विचारणा केली असता, ही जमीन जरी शासन आणि महानगरपालिका यांच्या मालकीची असली तरीही या संपूर्ण जमीनीचा वापर एकाच कारणासाठी होत असल्यामुळे दोनही स्तरावरुन निर्णयात एकवाक्यता रहावी व कुठेही निर्णयामध्ये तफावत अथवा विसंगती होऊ नये म्हणून शासनस्तरावरील निर्णयाची वाट पाहण्यात येत आहे व त्या अनुषंगाने महानगरपालिका निर्णय घेईल असेही समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :-

(१) समितीसमोर सांगितल्याप्रमाणे अनुसूची " डब्ल्यू " मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाचे धोरण शासनाने दिनांक १५/३/२०१७ रोजी अंतिम केलेले असल्यामुळे त्या धोरणांच्या अधीन राहून उपरोक्त परिच्छेदात महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपासंदर्भात तातडीने योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) मे.रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब लि. सोबतचा भाडेपट्टीचा करार सन २०१३ मध्ये संपुष्टात आलेला आहे.तसेच हा करार सन २०१३ ला संपुष्टात येणार असल्याचे माहित असतानाही टर्फ क्लबने सन २०१८ पर्यंत मे. बीजेआर्स या हॉटेल व्यावसायिकाला दरवर्षी ३ कोटी १५ लाख या दराने पोटभाडेपट्टट्ट्याने दिली व या जमीनीच्या माध्यमातून व्यावसायीक उत्पन्न सुरु केले ही बाब निश्चितच अटी व शर्तीचे उल्लंघन करणारी ठरत असतानाही यासंदर्भात शासन व महानगरपालिकास्तरावरुन कोणतीही गंभीर कारवाई केल्याचे समितीला दिसून आले नाही. तसेच, बीजेआर्स या हॉटेल व्यावसायिकाने लायसन्स रद्द करणेसंदर्भातील निर्णयाच्या विरोधात न्यायालयात दावा दाखल केल्यामुळे प्रकरण न्यायप्रविष्ट आहे. या संपूर्ण प्रकरणात टर्फ क्लबवर अटीशर्तीच्याभंगासंदर्भात कठोर कारवाई होणे नियमानुसार बंधनकारक असताना अशी कोणतीही कारवाई आजतागायत झालेली नाही. भाडेपट्टट्ट्याच्या जमीनीसंदर्भात कशाही पद्धतीचे उल्लंघन अथवा अतिक्रमण अथवा त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध प्रस्थापित केले तरीही शासन स्तरावरुन केवळ नोटीस देणे अथवा दंड आकारण्यापलिकडे कोणतीही कारवाई होत नाही व दंड आकारुन उल्लंघन नियमित करण्यात येते ही कार्यपद्धती अतिशय चुकीचा संदेश देणारी असून त्यामुळे उल्लंघनास अधिकच प्रोत्साहन मिळते. भूखंडासंदर्भातील अशा गंभीर उल्लंघनासंदर्भातील शासनस्तरावरुन होणारी कारवाई ही केवळ दंडआकारणी पुरती मर्यादीत न ठेवता शासनाने अशा मक्तेदारांविरुद्ध अतिशय गंभीर व कठोर कारवाई करून योग्य संदेश देण्याची आवश्यकता आहे. प्रसंगी भूखंड शासनाकडे परत घेणे अथवा फौजदारी स्वरुपाचे गुन्हे दाखल करणे अशा प्रकारच्या कठोर कारवाई केल्यास अशा बाबी करण्यास भविष्यात भूखंडधारक धजावणार नाही. त्या अनुषंगाने सदरहू प्रकरणी " डब्ल्यू" भूखंडासंदर्भात नव्याने अस्तित्वात आलेले धोरण व मा.न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधीन राहून सदरहू उल्लंघनासंदर्भात मक्तेदारावर अत्यंत कठोर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस तात्काळ करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) सदरहू प्रकरणी अटी/शर्तीचा भंग होत असतानाही याकडे दुर्लक्ष करणाऱ्या सर्व अधिकाऱ्यांवर कठोर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) मुंबईच्या अत्यंत मोक्याच्या ठिकाणची ही अत्यंत मौल्यवान जमिन असून व या संदर्भातील टर्फ क्लबसोबत असलेली भाडेपट्टट्ट्याची मुदत संपुष्टात आलेली असतानाही केवळ पोटभाड्याने बी.जे.आर्स या हॉटेल व्यावसायिकाला दिलेल्या जागेसंदर्भात व टर्फ क्लबने केलेल्या शर्तभंग प्रकरणी महानगरपालिकेने केलेल्या कार्यवाहीच्या विरोधात बी.जे.आर्स कंपनीने उच्च न्यायालय व लघुवाद न्यायालयात याचिका दाखल केली. तथापि, लघुवाद न्यायालयाने आवश्यक त्या आकाराचा भरणा करून सदर अपील निकाली निघेपर्यंत तात्पुरता परवाना देण्यात यावा असे आदेश दि.१४/०७/२०१५ रोजी महानगरपालिकेला दिलेले आहेत व या विरुद्ध महानगरपालिकेने अपील केलेले असून बाब सद्य:स्थितीत न्यायप्रविष्ट आहे. गत दोन वर्षांपासून हे प्रकरण प्रलंबित असून अद्यापही यात कुठलाही ठोस निर्णय झाल्याचे समितीला दिसून आले नाही. इतक्या मोक्याच्या मौल्यवान जागेबाबत शासन व महानगरपालिका ही स्वत: सजग असली पाहिजे व अशा प्रकरणांचा पाठपुरावा न्यायालयीन पातळीवर तातडीने व गुणवत्तेवर करून घेणे आवश्यक असताना अशाप्रकारचा कुठलाही प्रयत्न झाला असल्याचे समितीला दिसून आले नाही. अत: शासनाने या प्रकरणी न्यायालयासमोर उत्तम वकील नेमून या केसचा निकाल प्राधान्याने शासनाच्या बाजूने करून घेण्यासंदर्भात आवश्यक ती पुढील कार्यवाही तातडीने करावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) भाडेपट्टा धारकाला मिळालेला आर्थिक लाभ (Esplanade Estate, Fort)

अभिप्राय

याच धर्तीवर फोर्ट विभागातील Esplanade Estate मधील १,२७८,६९ चौ.मी. चा भूखंड मुंबई सुधारणा ट्रस्टने ९९ वर्षांकरिता (डिसेंबर १९०३) कोलकत्ता येथे स्थित रॉबर्ट लेडलॉ या एका युरोपियन व्यक्तीस, पहिल्या १० वर्षांसाठी वार्षिक भुईभाडे रु. १,१२८, पुढील १० वर्षांसाठी रु. १,३४०, त्यानंतरच्या ३० वर्षांसाठी रु. १,५५१ आणि उर्वरित ४९ वर्षांसाठी रु. १,७६३ या भाडेपट्टीवर देण्यात आला होता. हा भाडेपट्टीकरार २००२ साली संपुष्टात आला. भाडेपट्टीकराराप्रमाणे भूखंडाचा उपयोग दुकाने, कार्यालये आणि निवासासाठी करायचा होता. ही जमीन चार वेळा वेगवेगळया पक्षकारांना हस्तांतरित करण्यात आली आणि १९८७ मध्ये ही जागा मे.स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंट प्रा. लि. यांच्या ताब्यात होती, ज्यांनी सदरील

भाडेपट्टी त्यांच्या नावे हस्तांतरित करण्यासाठी १९९० साली आवेदन दिले होते. त्यावर महानगरपालिकेने मे.स्टॅलियन इनव्हेस्टमेंटस प्रा.लि. यांना भाडेपट्टी कराराचे उल्लंघन करून पोटमाळ्याचे अनधिकृत बांधकाम केल्याबद्दल एक नोटीस दिली (सप्टेंरब १९९१) आणि रु. २८८३४३ एवढी रक्कम सुरक्षा ठेव म्हणून भरण्याचे आदेश देऊन उल्लंघन सहा महिन्यांत नियमित करण्यास सांगितले, अन्यथा सुरक्षा ठेव जप्त केली जाईल. भाडेपट्टेदाराने सुरक्षा ठेव रक्कम फेब्रुवारी १९९२ ला भरली. भाडेपट्टीदारास नोटीस जारी करून २१ वर्षे उलटून गेल्यावरही महानगरपालिकेकडून जमीन नियमित केल्याचे आणि अतिरिक्त भाडेपट्टी/ भुईभाडयाची मागणी आणि वसूल केल्याचे कुठलेही निर्देश दस्तावेजात उपलब्ध नव्हते असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

या संदर्भात साक्षीदरम्यान समितीसमोर सांगण्यात आले की, अटीभंगाबाबत मक्तेदारास नोटीसीद्वारे अटीभंग काढण्याबाबत कळविण्यात आले असून अटीभंग निष्कासित केल्यानंतरच मक्ता नुतनीकरण करण्यात येईल असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

सदर भूभागाचा मक्ता हक्क चार वेळा वेगवेगळया पक्षकारांच्या नावे करण्यात आला असून १९८७ मध्ये मे.स्टॅलियन इन्व्हेस्टमेंट प्रा.लि. यांनी सदर भूभागाचा मक्ता हक्क विक्री करारान्वये स्वत:कडे घेतला असून सदर विक्रीकरार नोंदणीकृत करण्यासाठी ना-हरकत मिळण्याकरिता महापालिकेकडे विनंती अर्ज सादर केला असता दस्त नोंदणी झाल्यानंतर ४ महिन्यांच्या आत नोंदणीकृत दस्त सादर करण्याच्या अधीन राहून महानगरपालिकेने दिनांक १५/६/१९९२ रोजी पूर्व परवानगी दिलेली होती. तथापि त्यांनी महानगरपालिकेकडे नोंदणीकृत दस्त सादर केलेले नाही.दरम्यानच्या काळात मक्ता कालावधी संपुष्टात आला व या प्रकरणी अटी भंग देखील झालेला आहे. त्यामुळे ही बाब नियमित करावी किंवा कसे यासंदर्भातील निर्णय शासनाचे धोरण निश्चित झाल्यानंतर घेण्यात येणार असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले.

शिफारस :-

(१) अनुसूची "डब्ल्यू" मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाचे धोरण शासनाने दिनांक १५/३/२०१७ रोजी अंतिम केलेले असल्यामुळे त्या धोरणांच्या अधीन राहून उपरोक्त परिच्छेदात महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपासंदर्भात तातडीने योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस १ महिन्याच्या आत कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) मक्तेदाराला एकदा भूखंड दिल्यानंतर त्याचा कोणताही पाठपुरावा अथवा तपासणी विभागामार्फत वर्षांनुवर्षे होत नसल्यामुळे त्या भूखंडावर निर्माण होणारे त्रयस्थ पक्षातील हितसंबंध अशा बाबींमुळे नंतर विभागाला अशा भूखंडावर व मक्तेदारावर नियमानुसार कारवाई करण्यास अडचणी निर्माण होतात. सदर भूभागाचा मक्ता हक्क चार वेगवेगळया पक्षकाराच्या नावाने हस्तांतरित होत असताना शासन यंत्रणेच्या स्तरावरुन ही बाब कोणाच्याही लक्षात न येणे अथवा शासनस्तरावरील अन्य कार्यालयामध्ये अशी तपासणी करण्याची कोणतीही यंत्रणा उपलब्ध नसणे. परिणामी अशा बाबींना आळा घालण्यास सरकारी यंत्रणा अपयशी ठरल्याचे दिसून येते. शासकीय स्तरावरुन जर याची तपासणी वेळेवर झाली असतील तर अशा बाबींवर नियंत्रण ठेवता आले असते. अतः उपरोक्त परिच्छेदात नमूद भूखंडासंदर्भात या सर्व बाबींची तपासणी करण्याची ज्या अधिकाऱ्यांची जबाबदारी होती त्यांचेवर देखील कठोर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

८.३.१- अटींचे उल्लंघन आणि शासकीय जमीनींवरील अतिक्रमण (वेलिंग्टन स्पोर्टस् क्लब)

अभिप्राय

१,६६,८५१.८९ चौ.मी.क्षेत्रफळाचा भूखंड वेलिंग्टन स्पोर्टस् क्लबला ऑक्टोबर १९२२ ला ९९ वर्षांसाठी वार्षिक रु. १३,४६९ भूई भाडयावर देण्यात आला होता. महानगरपालिकेने करारातील १८ अटींचे उल्लंघन केल्याचे आढळून आल्याने भाडेपट्टीदारास जानेवारी १९९८ आणि एप्रिल २००९ मध्ये नोटीसा दिल्या. यामध्ये पक्के तसेच तात्पुरत्या स्वरुपाचे बांधकाम जसे निवासासाठी घरे, गॅस केबीन, गोडाऊन इत्यांदीचा समावेश होता. १४ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी उलटून गेल्यावरसुद्धा, MMC अधिनियमातील तरतुदींनुसार जमीन पुनर्ग्रहीत करण्याबाबतचा निर्णय अजूनही प्रलंबित आहे (नोव्हेंबर, २०१२) याशिवाय, महानगरपालिकेच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टीवर दिलेल्या भूखंडातील काही भागावर आखाडे बांधुन अतिक्रमण केले आहेत. अतिक्रमण करणाऱ्यांनी त्या जागेवर चाळी आणि इतर बांधकाम करून त्याचा निवासी/वाणिज्यिक हेतूसाठी वापर करण्यात येत होता. महानगरपालिकेने/भाडेपट्टेदाराने अतिक्रमण करणाऱ्यांना घालविण्यासाठी कोणतीही परिणामकारक पाऊले उचलली नाहीत त्यामुळे भाडेपट्टीने दिलेल्या जमीनीचा काही भाग अतिक्रमण करणाऱ्यांच्या ताब्यात राहीला (नोव्हेंबर २०१२) असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहेत.

या १८ अटींच्या उल्लंघनांबाबतची सद्य:स्थिती समितीने विचारली असता, सदर अतिक्रमणाबाबत महापालिकेच्या संबंधित प्रभाग कार्यालयाने अतिक्रमण करणाऱ्यांच्या विरोधात एम.आर.टी.पी.कायद्याअंतर्गत कलम ५५ अन्वये नोटीस बजावण्यात आली . यासंदर्भात फेब्रुवारी २०१३ मध्ये मालमत्ता विभागातर्फे स्थळ निरिक्षणानंतर पुन्हा एकदा मक्ता अटींचे उल्लंघन केल्याप्रकरणी वेलिंग्टन स्पोर्टस क्लबला नोटीस देण्यात आली.

उपरोक्त नोटीसीच्या अनुषंगाने विलिंग्टन स्पोर्टस क्लबने काही अनधिकृत बांधकामाचे निष्कासन केले तर काही बांधकामाचे निष्कासन प्रभाग कार्यालयामार्फत करण्यात आले. काही अतिक्रमण करणाऱ्यांनी न्यायालयामध्ये दावे सादर केले त्यामुळे सदर दावे न्यायालयात प्रलंबित असल्याने अतिक्रमणावर कारवाई करता आली नाही. परंतु विलिंग्टन स्पोर्टस उपरोक्त अतिक्रमणांसंदर्भात दिलेल्या नोटिसीच्या अनुषंगाने रु. ५,९७,४९४/- इतके दंडनीय शुल्क महानगरपालिकेस दिनांक २९/१२/२०१५ रोजी अदा केले आहे असे विभागामार्फत समितीला सांगण्यात आले.

तसेच १८ अटीभंगाच्या नोटीसीपैकी न्यायप्रविष्ट असलेले अटीभंग वगळता इतर सर्व अटीभंग निष्कासित केले आहेत व न्यायप्रविष्ट असलेल्या अटीभंगाबाबत महानगरपालिकेच्या विधी विभागाकडून पाठपुरावा करून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल असे समितीसमोर विभागीय प्रतिनिधींमार्फत सांगण्यात आले असता, मुंबईतील अत्यंत मोक्याच्या जागांवरील हे भूखंड असून त्याची आजची किंमत ही कोटट्ट्यावधी रुपये असताना अशा भूखंडांसाठी मक्तेदार न्यायालयात मोठमोठे वकील उभे करून अत्यंत ताकदीने या केसेस लढतात. त्या तुलनेत महानगरपालिकेचा विधी विभाग हा अशा केसेस हाताळण्यासंदर्भात कमी पडतो. परिणामी अनेक प्रकरणी निर्णय महानगरपालिकेच्या विरुद्ध लागतात ही वस्तुस्थिती आहे. कित्येक प्रकरणांमध्ये प्रकरणांची गुणवत्ता शासनाच्या बाजूने असतानाही केवळ योग्य बाजू न्यायालयापुढे मांडण्यास शासन कमी पडल्यामुळे महानगरपालिकेच्या विरुद्ध निकाल गेल्याचे दिसून येते. महानगरपालिकेच्या स्तरावर अशाप्रकारे कायदेशीर बाबी हाताळण्यासाठी कुठलीही सक्षम यंत्रणा अस्तित्वात नाही ही वस्तुस्थिती आहे. यासंदर्भात महानगरपालिकेच्या स्तरावर चांगल्या वकीलांचे एक पॅनल तयार करून असा मालमत्तांचा विषय अतिरिक्त आयुक्त दर्जाच्या अधिकाऱ्यांकडे सोपविण्याची आवश्यकता असल्याचे समितीने मत व्यक्त केले.

शिफारस :-

(१) सदरहू प्रकरण मा.उच्च न्यायालयात न्यायप्रविष्ट असल्यामुळे न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधीन राहून शासनस्तरावरुन या प्रकरणी योग्य तो निर्णय घेण्याचा प्रयत्न करावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस तात्काळ देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) मुंबईतील अत्यंत मोक्याच्या जागांवरचे हे मौल्यवान भूखंड असल्यामुळे मक्तेदार यासंदर्भात न्यायालयामध्ये प्रलंबित प्रकरणांमध्ये मोठमोठे वकील उभे करून अत्यंत ताकदीने या केसेस लढतात. त्या तुलनेत महानगरपालिकेचा विधी विभाग हा अशा केसेस हाताळण्यासंदर्भात कमी पडतो. परिणामी अनेक प्रकरणी निर्णय महानगरपालिकेच्या विरुद्ध लागतात. कित्येक प्रकरणांमध्ये प्रकरणांची गुणवत्ता महानगरपालिकेच्या बाजूने असतानाही केवळ योग्य बाजू न्यायालयापुढे मांडण्यास महानगरपालिका कमी पडल्यामुळे शासनाच्या विरुद्ध निकाल गेल्याचे दिसून येते. महानगरपालिकास्तरावर अशाप्रकारे कायदेशीर बाबी हाताळण्यासाठी कुठलीही सक्षम यंत्रणा अस्तित्वात नाही ही वस्तुस्थिती आहे. अतः न्यायालयात महानगरपालिकेच्या प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांसाठी नामवंत वकीलांचे एक स्पेशल पॅनल तयार करण्यात यावे व मालमत्तांसंदर्भातील प्रकरण हाताळण्याची जबाबदारी अतिरिक्त आयुक्त दर्जाच्या अधिकाऱ्यांकडे सोपविण्यात यावी व त्यांच्या अध्यक्षतेखाली या मालमत्तांचा नियमित आढावा घेण्यासाठी एक समिती गठीत करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) मक्तेदारांनी केलेल्या शर्तभंगासाठी आणि मक्तेदाराने सदर जमिनीवर बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या परवानगी शिवाय केलेल्या कायमस्वरुपी व तात्पुरत्या बांधकामासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेमार्फत मक्तेदाराविरुद्ध तसेच हे अतिक्रमण रोखण्याची महानगरपालिका स्तरावरील ज्या अधिकाऱ्यांची जबाबदारी होती. त्यांनी ती सक्षमरित्या पार पाडली नाही. मुंबई शहरातील अतिक्रमण हटविण्याची प्राथमिक जबाबदारी ही महानगरपालिकेची असतानाही त्याच्या स्वतःच्या जमीनीवर महानगरपालिका अतिक्रमण रोखू शकत नसेल व नोटीस देण्यापलिकडे त्यांचेवर कारवाई होत नसेल तर हे अतिशय गंभीर आहे. सदरहू परिच्छेदाअंतर्गत उपरोक्त सर्व बाबी पाहण्याची ज्या अधिकाऱ्यांची जबाबदारी होती त्यांनी ती सक्षमरित्या पार न पाडल्यामुळे त्यांचेविरुद्ध देखील कठोर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

८.४.१- भाडेपट्टीचा दर निश्चित न करणे

अभिप्राय

छत्रपती शिवाजी टर्मिनस रेल्वे स्टेशनच्या समोर असलेली ५,७९७ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली जमीन तत्कालीन मुंबई सुधारणा ट्रस्टने रु. १५,१६६ एवढया वार्षिक भुईभाडयावर ४ एप्रिल १९०१ पासून ९९ वर्षांसाठी मे.बेनेट कोलमन आणि कंपनी लि. ला भाडेपट्टीने दिली होती. भाडेपट्टीकराराप्रमाणे जमिनीचा उपयोग Steam Printing वर्तमानपत्रे, पुस्तके किंवा नियतकालिके प्रसिद्ध करण्यासाठी, निवासासाठी आणि इमारतीचा काही भाग दुकाने आणि कार्यालयांसाठी करावयाचा होता. हा भाडेपट्टाकरार ३ एप्रिल २००० रोजी संपुष्टात आला. सप्टेंबर १९९४ मध्ये महानगरपालिकेच्या मालमत्ता विभागाच्या असे निदर्शनास आले की, भाडेपट्टेदाराने महानगरपालिकेची पूर्व परवानगी न घेता अनधिकृतरित्या पोटमजल्याचे

बांधकाम करून अनेक व्यापारी कामांसाठी त्याचा उपयोग करण्यास सुरुवात करून भाडेपट्टीकराराचे उल्लंघन केले होते. भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्टी कराराच्या नुतनीकरणासाठी अर्ज केला (मार्च १९९९) आणि महानगरपालिकेने (मार्च२००२) औद्योगिक वापरासाठी लागू असलेल्या म्हणजे जमीनीच्या बाजार मूल्याच्या दोन टक्के दराने रु. १,१८ कोटी एवढे वार्षिक भाडे निश्चित केले. परंतु नुतनीकरण आणि भाडेपट्टेकरार अजुनही करण्यात आलेला नाही (नोव्हेंबर २०१२) भाडेपट्टेदाराने दाखल केलेल्या याचिकेवर मा.उच्च न्यायालयाने असे आदेश दिले (मार्च २००३) की, १ एप्रिल २००० पासून चार वर्षांसाठी दरवर्षी रु. ५० लाख भाडेपट्टी तद्र्थ प्रदान म्हणून भरावे आणि महानगरपालिकेला असे आदेश दिले की, भाडेपट्टेदारास त्याची बाजू मांडण्याची संधी देऊन, योग्य भाडे म्हणून किती रक्कम वसूल करावी हे ठरविण्यासाठी एका अधिकाऱ्याची नेमणूक करावी. त्याप्रमाणे भाडेपट्टेदाराने मे २००३ आणि डिसेंबर २००३ च्या दरम्यान रु. २ कोटी एवढ्या रकमेचा भरणा केला. परंतु नऊ वर्षांपेक्षा जास्त कालावधी लोटल्यांतरसुद्धा आणि भाडेपट्टेदाराने या बाबतीत स्मरण करून दिल्यानंतरसुद्धा महानगरपालिका वार्षिक भाडे निश्चित करण्यात अपयशी ठरली (नोव्हेंबर २०१२) उल्लंघनाची प्रकरणे नियमित करण्यात झालेला १८ वर्षांचा अवाजवी विलंब, भाडेपट्टी ठरविण्यातील विलंब आणि भाडेपट्टालेखाचे नुतनीकरण करण्यात झालेल्या विलंबाचा परीणाम महानगरपालिकेला मोठया प्रमाणात महसूल हानी होण्यात झाला असे आक्षेप महालेखाकारांनी त्यांच्या परिच्छेदात नमूद केले आहे.

प्रश्नांकित भूभाग मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ च्या अनुसूची "डब्ल्यू" अंतर्गत मालमत्तांमध्ये समाविष्ट असून शासन निर्णय क्रमांक-एलएनडी/१०८५/१३४२२२/प्र.क्र.१८७/ज-२,दिनांक ५/१०/१९९९ अन्वये शासनाने अनुसूची " डब्ल्यू" अंतर्गत भाडेपट्टट्यांचे नुतनीकरण करणे व त्याअनुषंगाने मक्ता भुईभाडे आकारण्याबाबत धोरण निश्चित करण्याचे कळविले होते. सदर आदेशानुसार या कार्यालयाने दिनांक २६/३/२००२ अन्वये मक्तेदारास मागणीपत्र पाठविले असता, सदर मागणी पत्राविरुद्ध मक्तेदारांनी मा.उच्च न्यायालयात रीट याचिका दाखल केली. मा. उच्च न्यायालयाच्या आदेशानुसार भाडेपट्टट्यापोटी २ कोटी रुपये अनामत रक्कम व ५० लक्ष प्रतिहप्ता प्रमाणे भरण्यात आली. तथापी, विविध मक्तेदारांनी मा.उच्च न्यायालयात अशा प्रकारच्या याचिका दाखल केल्यानंतर न्यायालयाच्या आदेशानुसार दिनांक ५/१०/१९९९ चा शासन निर्णय शासनाने मागे घेतला व अनुसूची " डब्ल्यू " भुभागाच्या नुतनीकरणाच्या अनुषंगाने नगरविकास विभागाने दिनांक ७/६/२००७ रोजी असे निर्देश दिले की सुधारीत भाडेपट्टट्याच्या नुतनीकरणाचे धोरण महसूल व वन विभागाकडून निश्चित करण्यात येईल व त्या धोरणानुसार देय असणारी संभाव्य भाडेपट्टट्याच्या फरकाची रक्कम व्याजासह भरण्यात येईल असे संबंधितांकडून रुपये २०० च्या स्टॅम्प पेपरवर हमीपत्र घेऊन मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर दिलेल्या अनुसूची " डब्ल्यू " मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या सर्व भूभागांच्या थकीत रकमांची वसूली संबंधितांकडून जुन्याच दराने करावी. त्याअनुषंगाने सदरहू परिच्छेदाअंतर्गत मक्तेदारांने दिनांक ७/५/२०१५ रोजी हमीपत्र सादर केले असून संभाव्य भाडेपट्टा फरकाची रक्कम भरण्याकरिता मक्तेदार बांधील असल्याचे विभागाने त्यांच्या लेखी उत्तरात नमूद केले आहे.

साक्षीदरम्यान या संदर्भातील धोरण तातडीने तयार करण्यात यावे व याबाबतची माहिती समितीस सादर करण्यात यावी असे विभागीय प्रतिनिधींना सांगण्यात आले. त्याअनुषंगाने विभागाकडून आश्वासित माहिती कळविण्यात आलेली असून त्यात अनुसूची " डब्ल्यू " मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाबाबतचे धोरण शासनाने निर्णय क्र.बीएमसी-२५१६/प्र.क्र.२८०/नवि २१ अन्वये दिनांक १५/३/२०१७ रोजी निश्चित केले आहे. त्या धोरणानुसार मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या अनुसूची " डब्ल्यू " मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या भूभागांचे मक्ता नुतनीकरणाची कारवाई महानगरपालिकेमार्फत करण्यात येईल असे विभागामार्फत समितीला कळविण्यात आले आहे.

शिफारस :-

अनुसूची " डब्ल्यू" मध्ये विर्निदिष्ट केलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाचे धोरण शासनाने दिनांक १५/३/२०१७ रोजी अंतिम केलेले असल्यामुळे त्या धोरणांच्या व मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाच्या अधीन राहून उपरोक्त परिच्छेदात महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपासंदर्भात तातडीने योग्य तो निर्णय घेण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहितीस समितीस १ महिन्याच्या आत कळविण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

सर्वसाधारण शिफारशी

(१) महानगरपालिकेकडून भाडेपट्टीवरील जमिनीची माहिती अचूक आणि अद्ययावत ठेवण्यात यावी, अनेक प्रकरणांमध्ये अद्यापही भाडेपट्टी करारच तयार करण्यात आलेला नाही तसेच, मुदत संपलेल्या कराराचे नुतनीकरण झालेले नाही अशा सर्व भूखंडासंदर्भात आवश्यक असलेली कार्यवाही तात्काळ पूर्ण करण्यात यावी. तसेच भाडेपट्टी करार शासनस्तरावरील तरतूदी व नियम व करारातील अटीशर्तीनुसार परिणामकारकरित्या अंमलात आणावेत. तसेच या भूखंडावरील अनधिकृत अतिक्रमणांना निष्कासित करण्यात यावे व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस दोन महिन्याच्या आत सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) महानगरपालिकेमार्फत शासकीय जमीनींचे भाडेपट्टीवरील प्रदान हे प्रचलित अधिनियम, नियम आणि विनियम, शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगत आहे किंवा कसे हे तपासण्यासाठी महानगरपालिकेकडे सक्षम यंत्रणा अस्तित्वात नाही. तसेच जमीन वाटपाची

प्रक्रिया पारदर्शक होती अथवा जमीन भाडेपट्टीने देण्यासाठी / भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यासाठी अटी व शर्ती अस्तित्वात होत्या आणि सर्व ठिकाणी त्या एकाच प्रकारे अंमलात आणल्या जात होत्या याची खात्री करण्यासाठी सुयोग्य अशा संनियंत्रण/कार्यतंत्राची योजना अस्तित्वात नाही. तसेच जमीन वाटपाच्या अथवा अटी / शर्ती भंगाप्रकरणी व उल्लंघन नियमित करण्याच्या निर्णयामध्ये प्रकरणनिहाय व व्यक्तीनिहाय तफावत दिसून येत असून महानगरपालिकेच्या स्तरावर प्रकरण हाताळताना समान धोरणाचा अभाव दिसून येतो. अतः उपरोक्त सर्व बाबी तपासण्यासाठी ही यंत्रणा सक्षम व अधिक पारदर्शक करण्यात यावी व नियमांच्या अंमलबजावणीमध्ये व निर्णयामध्ये एकसुत्रता ठेवण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) महानगरपालिकेअंतर्गत वितरित भुखंडाबाबत अनेक ठिकाणी भाडेपट्टट्यांचा करार, कराराची नोंदणी अथवा त्यांचे नुतनीकरण अथवा भाडेपट्टीची वसूली झाली नसल्याचे समितीच्या निदर्शनास आलेले आहे. अतः भाडेपट्टी लेख्याच्या अटी व शर्तींचे अनुपालन न केल्यास कडक कारवाई करण्यासाठी व सामाजिक प्रयोजनासाठी राखीव ठेवलेल्या जमिनीचा वाणिज्यिक तत्वावर होणारा गैरवापर रोखण्यासाठी जे पात्रता निकष नमूद आहेत ते भाडेपट्टीदाराने पूर्ण केले आहेत हे सुनिश्चित करावे. महानगरपालिकेने अशाप्रकारे सामाजिक प्रयोजनासाठी भूखंड दिलेल्या सर्व प्रकरणांचे पुनर्विलोकन करावे आणि भाडेपट्टीकरार नुतनीकरण,प्रलंबित भाडेपट्टीची परिगणना करून भाडेपट्टीची निश्चिती व वसूलीबाबत तात्काळ आवश्यक ती कारवाई करावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) महानगरपालिकेने एकूण किती भूखंड वितरीत केले, त्याचे प्रयोजन, कालावधी, भाडेपट्टा, नुतनीकरण, भाडेपट्टीची वसूली, कराराची नोंदणी, अटी शर्तींचे उल्लंघन व उल्लंघनाबाबत संबंधितांवर करण्यात येणारी कारवाई याबाबतची अद्ययावत माहिती महानगरपालिकेकडे उपलब्ध करणे व महानगरपालिकेमध्ये अभिलेखे अद्ययावत ठेवणेसंदर्भात पारदर्शक यंत्रणा तयार करण्यात यावी. विभागाने या अनुषंगाने नविन संगणकीय आज्ञावली दोन महिन्याच्या आत तयार करून त्यात महानगरपालिकेअंतर्गत येणाऱ्या सर्व भूखंडांचा तपशील, त्याचे क्षेत्रफळ, व्यक्तींची नावे, जागेचे प्रयोजन, भाडेपट्टट्याचा करार, त्याचा कालावधी, भाडेपट्टट्याची रक्कम, वसूलीची सद्यःस्थिती, नुतनीकरण, दस्ताऐवजाची नोंदणी इत्यादी अद्ययावत माहितीचा समावेश करण्यात यावा तसेच एखाद्या भूखंडाचा भाडेपट्टा कालावधी संपला किंवा भाडेपट्टट्याची वसूली देय अथवा प्रलंबित असल्यास या आज्ञावलीमधून विभागाला वेळोवेळी अलर्ट मिळण्याची देखील तरतूद यात करण्यात यावी व त्या अनुषंगाने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(५) महानगरपालिकेकडून भुखंडधारकास भूखंड वितरीत झाल्यानंतर या भूखंडाचा कुठलाही पाठपुरावा विभागाकडून होत नाही. मुंबई शहरातील जागेचे मूल्य, उपलब्धता व महत्व लक्षात घेता महानगरपालिकेकडून या भूखंडाबाबत अत्यंत मवाळ व दुर्लक्षित भूमिका अवलंबिण्यात येणे. मुंबई सारख्या ठिकाणी तर जागेची मर्यादित उपलब्धता असताना अशाप्रकारे शासकीय भूखंडाबाबत विभाग गंभीररित्या कार्यरत नसल्याचे समितीला दिसून आले. भूखंडधारकास भूखंड विशिष्ट प्रयोजनासाठी देण्यात आल्यानंतर व त्यासाठी अटी व शर्ती निश्चित केल्यानंतर त्याच्या पुर्ततेसंदर्भातील कोणताही पाठपुरावा विभागाकडून न केल्यामुळे भूखंडधारकाकडून या भूखंडाचा गैरवापर होतो व झालेल्या अटीशर्तीच्या उल्लंघनापोटी महानगरपालिकेमार्फत नोटीस देणे अथवा दंड वा अनर्जित रक्कम आकारुन हे उल्लंघन नियमित करणे या व्यतिरिक्त कोणतीही ठोस वा कठोर कारवाई महानगरपालिकास्तरावरुन झाल्याचे दिसून येत नाही. अशापरिस्थितीत मक्तेदाराला शासनस्तरावरुन अटीशर्तीच्या उल्लंघनाप्रती कारवाईचे कोणतेही भय रहात नाही व काहीही केले तरी दंड आकारुन ते नियमितच होईल याची खात्री मक्तेदारांना असते अशा परिस्थितीत शासनस्तरावर अस्तित्वात असलेली कार्यपद्धती सर्वसामान्य नागरीकांच्या मनात चुकीचा संदेश पोहोचविणारी असून त्यामुळे अशाप्रकारच्या उल्लंघनासाठी लोकांना प्रोत्साहन मिळते व काहीही केले तरी शासन स्तरावरुन हे नियमितच होणार असून यात कोणतीही अन्य कारवाई होणार नाही याबाबत त्यांना खात्री असते. ही कार्यपद्धती बदलून अटी व शर्तीचे उल्लंघनाबाबत वा दुरुपयोगाबाबत शासन स्तरावरुन गंभीर स्वरुपाची कारवाई होणे आवश्यक असून भूखंडधारकांच्या स्तरावर शासन कार्यपद्धतीबाबत ही धारणा बदलण्याची नितांत आवश्यकता आहे. अतः भूखंडाच्या अटी व शर्तीच्या उल्लंघनाबाबत व त्याच्या दुरुपयोगाबाबत शासनस्तरावरुन केवळ दंड आकारण्यापुरती ही कारवाई मर्यादित न ठेवता भूखंडदारांविरुध अन्य कठोर कारवाई करून योग्य संदेश देण्याची आवश्यकता आहे. त्या अनुषंगाने कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस तीन महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

महानगरपालिकेकडून भूखंड देण्यात आल्यानंतर त्यावर त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध प्रस्थापित (Third party intrest) होताना कुठलीही माहिती महानगरपालिकेला अखेरपर्यंत कळत नाही. यास शासन स्तरावरील विभाग व महानगरपालिका यांच्यामध्ये समन्वयाचा अभाव कारणीभुत आहे परंतु अशा भूखंडांवर बांधकाम करतेवेळी अथवा त्यांची नोंदणी करतेवेळी सर्व संबंधित परवानग्या

या शासनाच्या अन्य प्राधिकरणांमार्फत वेळोवेळी देण्यात येतात. म्हाडा, नोंदणी कार्यालय किंवा तत्सम अन्य कार्यालयांचा एकमेकांशी अशा भूखंडांसंबंधी कोणताही समन्वय नसून अशा प्रकारची माहिती अथवा आरक्षण तपासण्याची कुठलीही संगणकीय यंत्रणा या प्राधिकरणांकडे उपलब्ध नाही. परिणामी, अशा वेगवेगळ्या प्राधिकरणांकडून बांधकामाच्या व नोंदणीसंदर्भातील सर्व परवानग्या अशा भूखंडधारकांना सहज व विनाचौकशी प्राप्त होतात. या सर्व बाबींवर अंकुश ठेवण्यासाठी व भूखंडांचा गैरवापर थांबविण्यासाठी महानगरपालिकेकडे तयार करण्यात येणाऱ्या संगणकीय आज्ञावलीशी शासन स्तरावरील सर्व प्राधिकरणाचे ऑनलाईन लिंकअप करण्यात यावे जेणेकरून त्या भूखंडाबाबतचा सर्व तपशील, त्याचे आरक्षण यासंदर्भात सर्व माहिती या प्राधिकरणांकडे सहज उपलब्ध होईल व या भूखंडासंबंधात कुठलाही अर्ज अथवा परवानगी शासन अथवा प्राधिकरणांच्या विचारार्थ आल्यास या आज्ञावलीच्या माध्यमातून भूखंडाच्या आरक्षणाबाबत व इतर अन्य बाबींसंदर्भातील तपशील तात्काळ उपलब्ध होवून त्या प्राधिकरण स्तरावरुन त्याची शहानिशा अथवा तपासणी करणे शक्य होईल व अशा प्रकारे भूखंडांचा दुरुपयोग शासन स्तरावरुन टाळता येऊ शकतो. या अनुषंगाने आवश्यक ती पुढील कार्यवाही अत्यंत तातडीने करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस २ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

भाडेपट्टीच्या जमिनींसंदर्भात धोरणाच्या शिफारशी

राज्यात भाडेपट्टट्ट्याने देण्यात येणाऱ्या जमिनीसंदर्भात अभिप्राय व शिफारशी

महालेखाकारांनी सन २०१२ पर्यंत भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमीनीचे संपादणुक लेखापरीक्षण केले असता त्यात मुंबई शहर, मुंबई उपनगर, पुणे या जिल्ह्यांमध्ये भाडेपट्टीवर वितरित जमीनीसंदर्भात तसेच जिल्हाधिकारी मुंबई, मुंबई उपनगरे, म्हाडा, मुंबई महानगरपालिका व मुंबई प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या मालकीच्या भाडेपट्टींवर वितरीत जमीनींसदर्भात गंभीर स्वरुपाचे आक्षेप नोंदविलेले आहेत. त्यासर्व आक्षेपांवर समितीने परिच्छेदनिहाय व भूखंडनिहाय स्वतंत्ररित्या विस्तृत चर्चा केली असून त्यासंदर्भातील शिफारशी देखील केलेल्या आहेत. परंतु, उपरोक्त परिच्छेदांमध्ये आक्षेपीत प्रकरणनिहाय भूखंडांव्यतिरिक्त शासन व अन्य प्राधिकरणांकडून भाडेपट्टीवर वितरित होणाऱ्या जमीनींसदर्भात काही महत्वाच्या व धोरणात्मक बाबी व सर्वसाधारण निरिक्षणे ज्या या सर्व प्राधिकरणांना समानरित्या लागू आहेत. त्यासंदर्भात धोरणात्मक शिफारशी करण्याची आवश्यकता आहे.

शासनाकडे जमीन ही एक हुकमी मालमत्ता आणि महत्वपूर्ण साधनसंपत्ती आहे जिचे राज्याच्या अर्थव्यवस्थेमध्ये महत्वपूर्ण योगदान आहे. ज्या शासकीय जमिनी नजिकच्या काळात वापरासाठी आवश्यक नसतील त्या सामाजिक, शैक्षणिक, आरोग्य, निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक, क्रिडा आणि इतर वेगवेगळ्या उद्देशांसाठी वेगवेगळ्या व्यक्ती/संस्थांना भाडेपट्टीवर दिल्या जातात. शासकीय भूखंडावर अतिक्रमण टाळून त्याची देखभाल व्हावी या उद्देशाने देखील या जमिनी भाडेपट्टीवर देण्यात येतात. भाडेपट्टीची आकारणी, भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींच्या वापरातील बदलासाठी आकारले जाणारे अधिमूल्य/अनार्जित उत्पन्न, विकास आकार, हस्तांतरण आकार इत्यादीव्दारे, भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनी शासनाला त्यांचा महसूल वृद्धींगत करण्यासाठी सहाय्यभूत ठरतात.

शासकीय पातळीवर महसूल व वन विभागाच्या अतिरिक्त मुख्य सचिवांकडून भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनीचे संनियंत्रण केले जाते. राज्यातील जिल्हाधिकाऱ्यांकडे भाडेपट्टीने दिलेल्या जमिनीवर देखरेख ठेवण्याची जबाबदारी सोपविली गेली आहे. शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवरील प्रदान हे प्रचलित अधिनियम, नियम आणि विनियम, शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगतीने होते अथवा नाही याची खातरजमा करण्यासाठी महाराष्ट्रातील ज्या तीन प्रमुख जिल्ह्यांतील शहरांच्या जमिनीच्या किंमतीत सातत्याने वाढ होत होती त्यांना या संपादणूक लेखापरीक्षणासाठी विचारात घेतले गेले. (उदा. मुंबई शहर, मुंबई उपनगरे, पुणे)

समितीने या संपूर्ण अहवालातील प्रत्येक परिच्छेदावर विस्तृत चर्चा केली असून त्यात समितीला पुढीलप्रमाणे सर्वसाधारण निरिक्षणे व त्रुटी दिसून आल्या.

- शासकीय जमिनींचे भाडेपट्टीवर केलेले प्रदान हे शासनाने वेळोवेळी तयार केलेल्या संबंधित अधिनियम, नियम आणि विनियम आणि शासन निर्णय इत्यादींशी सुसंगत नव्हते. तसेच शासन व वेगवेगळ्या वैधानिक संस्थांमध्ये जमिन वाटपाबाबतच्या धोरणामध्ये, अधिनियमातील तरतूदीमध्ये व त्या अनुषंगाने केलेल्या नियमांमध्ये व अवलंबिलेल्या कार्यपद्धतीमध्ये एकसमानता व एकसुसुत्रता नव्हती.

- जमीन वाटपाची प्रक्रिया पारदर्शक नव्हती, जमीन भाडेपट्टीने देण्यासाठी/भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये अनेक तरतूदी, तसेच शासन निर्णय व अटी आणि शर्ती अस्तित्वात असताना त्याची अंमलबजावणी होत नव्हती आणि सर्व ठिकाणी त्या एकाच प्रकारे अंमलात आणल्या जात नव्हत्या. तसेच याची खात्री करण्यासाठी सुयोग्य अशा संनियंत्रण/कार्यतंत्राची योजना अस्तित्वात नव्हती.

- भाडेपट्टीवर दिलेल्या मालमत्तेची तसेच त्यामध्ये अंतर्भुत असलेल्या जमीन महसूलाची जपणूक करण्यासाठी संहितेमधील तरतूदी तसेच भाडेपट्टी करारामधील एखाद्या अटीच्या अभावाचा अनुचित लाभ घेण्यापासून भाडेपट्टीधारकांना प्रतिबंध करण्यासाठी कायदे अधिनियमीत नव्हते व दिलेल्या प्रयोजनाची पुर्तता झाल्याची खात्री करण्यासाठी यंत्रणा अस्तीत्वात नव्हती. तसेच भाडेपट्टीचे अचूक निर्धारणा आणि समयोचित संकलन होत असल्याची आणि मुदत संपलेल्या भाडेपट्टींचे नूतनीकरण होत असल्याची खात्री करण्यासाठी विभागामध्ये अस्तित्वात असलेल्या यंत्रणा आणि कार्यपद्धती पर्याप्त नव्हती.

- भाडेपट्टीवर दिलेल्या परंतु विनावापर पडून राहिलेल्या जमिनी ताब्यात घेण्यासाठी कार्यवाही करण्यात आली नव्हती आणि भाडेपट्टी कराराच्या अटींचा भंग झालेली/भाडेपट्टीचे नुतनीकरण करावयाची प्रकरणे यांचा पाठपुरावा केला जात नव्हता आणि MLR संहितेच्या तरतूदींनुसार त्यावर कारवाई केली जात नव्हती.

- भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींवर आढळून आलेले अतिक्रमण हटविण्यासाठी संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून कारवाई केली गेली नव्हती.

J जमिन वाटपासंबंधीच्या समान धोरणाच्या अभावामुळे जमीन भाडेपट्टीवर देण्याच्या प्रक्रियेत समानता नव्हती. प्रकरणपरत्वे व व्यक्तीपरत्वे निर्णयामध्ये भिन्नता होती. तसेच जिल्हाधिकारी कार्यालये आणि इतर यंत्रणांकडून भाडेपट्टट्ट्यावर जमिनीच्या वाटपासाठी वेगवेगळ्या कार्यपद्धती अवलंबिण्यात आल्या होत्या व या संपूर्ण प्रक्रियेत पारदर्शकतेचा पूर्णपणे अभाव दिसून आला व निकोप स्पर्धा देखील झाली नाही.

J भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींची संपूर्ण माहिती जिल्हाधिकारी अथवा प्राधीकरणांच्या कार्यालयात नसणे, थकीत जमीन महसूलाची पूर्ण माहिती उपलब्ध नसणे तसेच या यंत्रणांनी भाडेपट्टट्ट्यावर दिलेल्या जमिनीच्या कालबद्ध तपासणीसाठी कुठलीही यंत्रणा विकसित केली नव्हती. भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींच्या अटींचे पालन होते किंवा नाही ह्याची देखरेख करण्यात येत नव्हती. बऱ्याच भाडेपट्टीदारांनी भाडेपट्टीच्या अटी आणि शर्तींचे गंभीर उल्लंघन केले असतानाही त्यांचेविरुद्ध कुठलीही निर्णयात्मक कारवाई करण्यात आली नव्हती. या व्यतिरिक्त, काही प्रकरणांमध्ये तर जमीन भाडेपट्टीवर देण्याचे पात्रता निकषही पाळण्यात आले नव्हते. जिल्हाधिकारी कार्यालयात आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेत अशी काही प्रकरणे आढळून आली जिथे भाडेपट्टी करार देखील केले नव्हते आणि नोंदवही केली नव्हती.

J काही प्रकरणांमध्ये शर्तभंग प्रकरणी भाडेपट्टा करार संपुष्टात आणून जमीन अधिग्रहित करण्याची कार्यवाही करण्यात येणे. परंतु त्या जमीनीचे वितरण पुन्हा त्याच भुखंडधारकास शासनस्तरावरुन करणे.

J शासन, जिल्हाधिकारी कार्यालये, महानगरपालिका, म्हाडा, एमएमआरडीए यांचेकडून महाराष्ट्र महसूल संहितेचे उल्लंघन तसेच भाडेपट्टी कराराच्या अटींचे उल्लंघन, अनार्जित उत्पन्न आकारुन नियमित करून दिले जेव्हा की अशाप्रकारे अनार्जित उत्पन्न आकारुन नियमित करण्याची तरतूद कायद्यामध्ये त्यावेळी अस्तित्वात नव्हती.

J शासनाचे विभाग व स्थानिक संस्थांमध्ये समन्वयाचा अभाव असल्यामुळे भाडेपट्टी हक्कांची विक्री, जमीन पोटभाड्याने देणे, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण होणे, भाडेपट्टी जमिनीवरील विकास आराखडे आणि इमारतीच्या नकाशांना मंजूरी व त्यांची नोंदणी विनाअडथळा व सहज होत असल्यामुळे व अशा परवानग्या देताना भूखंडाची शहानिशा करण्याची कोणतीही यंत्रणा शासकीय कार्यालयामध्ये उपलब्ध नसल्यामुळे भूखंडावरील अटी व शर्तींचा भंग करून त्रयस्थ हितसंबंध सहज निर्माण करता येणे.

J जिल्हाधिकारी, आयुक्त, मा.मंत्री महोदय यांचे स्तरावरुन अर्धन्यायीक अधिकारांत निर्णय घेणेकरिता अमर्याद कालावधी जाणे व यातून प्राप्त निर्णय हे परस्पर विसंगत असणे.

J अनेक प्रकरणांत शासनाला महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम अधिकार अत्यंत अपवादात्मक व विशिष्ट परिस्थितीत वापरणे अपेक्षित असताना त्याचा अनिर्बंध व अमर्याद वापर सर्वसाधारण व नियमित प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टेदारांच्या बाजूने घेण्यात येणे. परिणामी शासनाचे मोठ्या प्रमाणात झालेले महसुलाचे नुकसान.

शिफारशी :-

समितीच्या निदर्शनास आलेल्या उपरोक्त बाबी लक्षात घेता समिती पुढील शिफारशी शासनास करीत आहे.

(१) महालेखाकारांनी सन २०१२ पर्यंतच्या जमिनींची तपासणी करून तयार केलेला भाडेपट्टीवरील हा विशेष अहवाल समितीसमोर छाननी व परिक्षणासाठी प्राप्त झाला. शासनाने अथवा अन्य प्राधिकरणांनी भाडेपट्टट्ट्यांवर दिलेल्या जमिनींपैकी महालेखाकारांनी काही विशिष्ट प्रकरणेच नमुना दाखल तपासणीसाठी घेतले. या सर्व प्रकरणांमध्ये अटी शर्तींचा भंग वा अन्य गंभीर उल्लंघने झाल्याचे महालेखाकार व समितीच्या निदर्शनास आले. केवळ महालेखाकारांनी नमुनादाखल घेतलेल्या प्रकरणांमध्येच नव्हे तर इतर सर्व प्रकरणांमध्ये हीच कार्यपद्धती अस्तित्वात असल्याची समितीला खात्री आहे. अनेक वर्षे या जमिनींची तपासणीच शासन स्तरावरुन झालेली नसल्यामुळे हे उल्लंघन शासनाच्या नजरेस वेळेत येऊ शकले नाही. अतः शासनाने आता एक स्पेशल ड्राईव्ह हाती घेऊन व यासाठी एक विशेष पथक नेमून शासनामार्फत भाडेपट्टीवर प्रदान करण्यात आलेल्या एकूण एक जमिनींची कालबद्ध तपासणी व स्थळ पाहणी करण्यात यावी. शासनाच्या माध्यमातून आता महाराजस्व अभियानांतर्गत हे काम हाती घेण्यात आलेले आहे याचा देखील यात समावेश करून अभियानाची व्याप्ती वाढवावी व आवश्यकता पडल्यास व शक्य असल्यास या तपासणीसाठी महालेखाकार कार्यालयातील अधिकाऱ्यांची देखील मदत घ्यावी. जेणेकरून ही तपासणी कुठल्याही दडपणाशिवाय, निःपक्षपातीपणे व पारदर्शकरित्या होऊ शकेल व यासदंर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(२) शासनाच्या अथवा प्राधिकरणाच्या जमिनींचे मूळ दस्तऐवज व अभिलेखे व्यवस्थीत जतन करून ठेवणे अत्यंत आवश्यक आहे. मंत्रालयात लागलेल्या आगीमध्ये महसूल विभागाच्या नस्त्या जळाल्याच्या कारणास्तव कित्येक प्रकरणांमध्ये समितीला या भूखंडाबाबतच्या नस्तीवर शासन स्तरावरुन ज्या बाबींच्या आधारे मंजूरी, अटींच्या पालनातील त्रुटी, सवलती, सुट, भाडेपट्टीतील सुट

तसेच कलम ४० अन्वये विशेषाधिकाराचा वापर इत्यादी ग्राह्य केल्या होत्या त्या समितीसमोर छाननीसाठी उपलब्ध होऊ शकल्या नाहीत. अशी घटना कधीही व कोठेही होऊ शकते. त्यामुळे या सर्व प्राधिकरणांच्या व शासनाच्या जमिनींचे व त्यावरील भाडेपट्टीसंदर्भातील सर्व मूळ कागदपत्रे निट व सुरक्षित जागी जतन करून ठेवण्यात यावीत. आता तर स्कॅनींगचे तंत्रज्ञान अत्यंत अद्ययावत व कमी खर्चात उपलब्ध होत असल्यामुळे ही संपूर्ण कागदपत्रे १ महिन्याच्या आत स्कॅनींग करून तो डेटा अन्य ठिकाणी देखील संग्रहीत ठेवावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस सादर करण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(३) शासन अथवा अन्य प्राधिकरणाच्या स्तरावर त्यांच्या मालकीच्या जमिनीची व भाडेपट्टीवरील जमिनीची माहिती अचूक आणि अद्ययावत ठेवण्यात यावी, यासाठी एक संगणकीय आज्ञावली तयार करण्यात यावी. त्यात भाडेपट्टेधारकाचे नाव, भूखंडाचे क्षेत्रफळ, पत्ता, सर्व्हे नंबर, त्यावरील आरक्षण, जागेचे प्रयोजन, भाडेपट्टट्ट्याचा करार, त्याचा कालावधी, भाडेपट्टट्ट्याची रक्कम, वसूलीची सद्यःस्थिती, नुतनीकरण, दस्ताऐवजाची नोंदणी या सर्व माहितीचा समावेश करण्यात यावा व तो वेळोवेळी अद्ययावत करण्यात यावा व यात भाडेपट्टा कालावधी संपला किंवा वसूली देय असल्यास किंवा अन्य कोणत्याही मुद्यांची पुर्तता न केल्यास अथवा उल्लंघन केल्यास या आज्ञावलीमधून विभागाकडे तशा स्वरुपाचा अलर्ट दिसण्याची व्यवस्था असावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(४) शासन, म्हाडा, महानगरपालिका, एमएमआरडीएमार्फत वितरीत भूखंडाबाबत कित्येक प्रकरणात भाडेपट्टा करारच तयार करण्यात आलेला नाही अथवा त्याचे नुतनीकरण झालेले नाही अथवा भाडेपट्टीची रक्कम निश्चित नाही असे समितीच्या अनेक प्रकरणांत निदर्शनास आले. अशा सर्व प्रकरणांचा आढावा घेऊन प्रलंबित करार अथवा नुतनीकरण तातडीने करण्यात यावे तसेच भाडेपट्टट्ट्यांचे नुतनीकरण करताना ते सरसकट न करता त्यात भाडेपट्टाधारकाकडून वापरात बदल, भूखंडाचा व्यावसायिक वापर, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध प्रस्थापित करण्यात आले असेल, तसेच भाडेपट्टट्ट्यांची थकीत रक्कम इ. अनेक शर्तभंग झाले असेल तर जमिनीचे नुतनीकरण करणेबाबतचा पुनर्विचार करून प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर जमीनीचे पुनर्ग्रहण करण्यात यावे. जेणेकरून भविष्यात अशाप्रकारे अटी व शर्तींचे उल्लंघन करण्याच्या बाबींवर शासनामार्फत नियंत्रण येऊ शकेल. तसेच करारामध्ये अटी व शर्ती अतिशय सुस्पष्ट व शासनाच्या हिताच्या असल्या पाहिजे तसेच याच्या उल्लंघनासंदर्भात शास्ती करण्याची तरतुदही त्यात नमूद असली पाहीजे. अशापद्धतीने केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(५) शासनाने जमिनीच्या वापरातील बदल, अटी शर्तींचा भंग, भूखंडाचा व्यावसायिक वापर, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध प्रस्थापित करणे तसेच थकीत भाडेपट्टी इत्यादी अनेक उल्लंघन वा शर्तभंगाप्रकरणी वेळोवेळी वेगवेगळया शासन निर्णयाचा आधार घेत अथवा अधिनियमातील स्तब्ध (silent) तरतूदीचा लाभ घेऊन व्यक्तीपरत्वे व प्रकरणपरत्वे भिन्न निर्णय घेतल्याचे समितीला दिसून आले. भविष्यात या बाबी टाळण्याची आवश्यकता आहे. या प्रकरणांमध्ये साक्ष घेतेवेळी भाडेपट्टेदाराच्या प्रत्येक उल्लंघनाच्या समर्थनार्थ कुठला ना कुठला शासन निर्णय अस्तित्वात असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. शासनस्तरावरुन झालेला प्रत्येक निर्णय अशा विखुरलेल्या स्वरुपात ठेवण्यापेक्षा त्याचे एकत्रित संकलन करून अंमलबजावणीची एकसमान कार्यपद्धती निश्चित करण्यात यावी. यासंदर्भातील सुस्पष्ट, पारदर्शक व सर्वसमावेशक धोरण ठरवून त्याची स्पष्ट तरतूद कायद्यामध्ये करण्यात यावी व त्याची अंमलबजावणी शासनस्तरावरुन सर्व प्रकरणांत एकसमानरित्या करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(६) शासनस्तरावरुन प्रत्येक शर्तभंग व दंड आकारुन नियमित करण्याची भूमिका शासनाने वेळोवेळी प्रकरणपरत्वे स्विकारली. परंतु अशाप्रकारच्या रकमांची आकारणी अथवा निश्चिती करतेवेळी अवलंबिण्यात आलेली पद्धती, प्रचलित बाजारभाव, आकारणीची टक्केवारी, कोणत्या वर्षीचा दर ग्राह्य धरावा व नेमक्या कोणत्या शासन निर्णयाचा आधार घेऊन ही आकारणी करावी यात समितीला प्रकरणनिहाय विसंगती दिसून आली. या आकारणीची पद्धत अत्यंत सुटसुटीत व सुस्पष्ट व सर्व प्रकरणांमध्ये समानरित्या अवलंबण्याची आवश्यकता आहे. काही प्रकरणांमध्ये शर्तभंग ज्या वर्षी नियमानुकुल केला तेव्हाचा दर ग्राह्य धरण्यात आला तर काही प्रकरणांमध्ये ज्या वर्षी शर्तभंग अथवा हस्तांतरण झाले आहे त्यावर्षीचा दर ग्राह्य धरण्यात आला. त्यामुळे ही आकारणीची पद्धत सदोष असून ती एकसमान नाही. अतः शासनाने यासंबंधीची सुस्पष्ट कार्यपद्धती निश्चित करावी व त्याची अंमलबजावणी सर्व प्रकरणांमध्ये समानरित्या करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(७) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ५३ नुसार अटी शर्तीच्या भंग प्रकरणी जमीन पुनर्ग्रहीत करणे आवश्यक असून यात अटी व शर्तींचे उल्लंघन व भंग नियमित करण्याची अथवा दंड आकारण्याची कोणतीही विवक्षीत तरतूद दिसून येत नाही. असे असतानाही फार कमी प्रकरणात शर्तभंग प्रकरणी जमीन पुनर्ग्रहीत करण्यात आली असून जास्तीतजास्त प्रकरणी शर्तभंग दंड

आकारुन नियमित करण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले. ही बाब कायद्यातील तरतूदींशी सुसंगत नव्हती. वास्तविक साक्षी दरम्यान समितीने विचारात घेतलेली प्रकरणे पाहता भूखंडधारकांकडून त्याचा होणारा व्यावसायिक वापर, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध, वापरातील बदल तसेच शासनाने त्यांना प्राप्त अधिकारांचा अनिर्बंध व अमर्यादरित्या भाडेपट्टेदाराच्या बाजूने केलेला वापर पाहता शासनाने या मौल्यवान जमिनी अशाप्रकारे भाडेपट्टीने देण्याच्या धोरणाचाच फेरविचार करावा असे समितीला वाटते. भूखंडधारकास भूखंड विशीष्ट प्रयोजनासाठी देण्यात आल्यानंतर व त्याच्या अटी व शर्ती निश्चित केल्यानंतर त्याचा कोणताही पाठपुरावा शासनस्तरावरुन न केल्यामुळे या भूखंडाचा गैरवापर होतो व झालेल्या शर्तभंगापोटी नोटीस देणे अथवा दंड वा अनार्जित उत्पन्न आकारुन हे उल्लंघन नियमित केल्याचे अनेक प्रकरणात समितीला दिसून आले. अनेक प्रकरणांमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल सुधारणा संहिता अंतर्गत कलम ५३ अन्वये शर्तभंगासाठी निष्कासित करण्याचे त्यांना प्राप्त अधिकारांचा प्रभावीपणे वापरच केलेला नाही. ज्याठिकाणी तो अधिकार वापरला त्यात कलम ४० चा वापर करून अथवा अर्धन्यायीक अधिकारात विसंगत निर्णय देऊन जिल्हाधिकाऱ्यांची नियमानुसार प्रस्तावित कार्यवाहीची अंमलबजावणी थांबविण्यात आली. अशा परिस्थितीत भाडेपट्टीधारकाला शासनस्तरावरुन अटी शर्तीच्या उल्लंघनापोटी दंडात्मक कारवाई व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही कारवाईचे भय राहत नाही व हे नियमित होणारच याची त्यांना खात्री असते. शासन स्तरावरुन अवलंबिण्यात येणारी ही कार्यपद्धती सर्वसामान्य जनतेच्या मनात शासनाच्या कार्यपद्धतीबाबत चुकीचा संदेश देणारी असून त्यामुळे अशाप्रकारच्या उल्लंघनासाठी भाडेपट्टीधारकाला प्रोत्साहनच मिळते. जमीन महसूलाच्या थकबाकीसंदर्भात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ व महसूल वसूली अधिनियम १८९० अंतर्गत विहित केलेल्या पद्धतीपैकी एक अथवा जास्त पद्धतींना अनुसरुन वसूलीची प्रक्रिया सुरु करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी/तहसिलदार यांच्याकडे सोपविण्यात आले आहेत. मालमत्तेची जप्ती/ लिलाव करण्याची आणि जारी करण्यात आलेल्या मागणी सुचनांना प्रतिसाद देण्यात जे कसूरदार अपयशी ठरतील त्यांना तुरुंगवासाची शिक्षा देण्याची तरतूद या अधिनियमामध्ये आहे. परंतु शासनाकडून अशा प्रभावी तरतूदींचा उपयोग कुठेही करण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले नाही. अतः भाडेपट्टीवर दिलेली मालमत्ता आणि जमीन महसूलाच्या संरक्षणासाठी आवश्यक अटींची अंमलबजावणी करण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल सुधारणा संहितेचे पालन काटेकोरपणे करण्यात यावे. शर्तभंगापोटी शासन स्तरावरुन गंभीर स्वरुपाची कारवाई होणे आवश्यक असून कारवाईचे स्वरुप केवळ दंड आकारणेपुरती मर्यादीत न ठेवता उपरोक्त कायद्यातील तरतूदीनुसार जमीन पुनर्ग्रहण अथवा अन्य कठोर कारवाई करण्यात यावी व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(८) राज्यातील अत्यंत मोक्याचे व मौल्यवान भूखंड वितरीत अथवा भाडेपट्टट्याने देण्याची बाब ही केवळ महसूल विभागाच्या अधिकारक्षेत्रात न ठेवता जमीनी भाडेपट्टीने वितरीत करणे, त्याच्या अटी शर्ती ठरविणे, प्रयोजन ठरविणे अथवा बदलणे, त्याचा कालावधी ठरविणे, भाडेपट्टा रक्कम अटी शर्तींचे उल्लंघनाबाबत जमीन परत घेणे अथवा अनर्जित उत्पन्न आकारुन ती नियमित करणे. तसेच आकारणीची कार्यपद्धती व दर निश्चित करणे. यासर्व बाबींसाठी सचिव (महसूल), सचिव (वित्त), सचिव (नगरविकास), सचिव(विधि व न्याय) तसेच इतर तज्ञ वा या विषयाशी संबंधित असलेल्या वरिष्ठ दर्जाच्या अधिकाऱ्यांचा समावेश असलेली उच्चाधिकार समिती गठीत करण्यात यावी व त्यांच्या माध्यमातूनच हे निर्णय व्हावेत व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(९) भाडेपट्टाधारकास शासनाकडून भूखंड दिल्यानंतर त्यात वापरातील बदल, व्यावसायिक वापर, निवासी अथवा व्यावसायिक गाळे बांधणे, तसेच त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण करणे अशा बाबी सातत्याने घडतात. भाडेपट्टाधारकास त्यासाठी लागणाऱ्या सर्व परवानग्या व दस्तावेजांची नोंदणी शासन स्तरावर कोणतीही शहानिशा न करता, विनाप्रयास प्राप्त होतात. म्हाडा, महानगरपालिका, नोंदणी निबंधक कार्यालये इत्यादी अनेक कार्यालयांमध्ये असे भाडेपट्टाधारक अथवा अन्य विकासक परवानग्यांसाठी आल्यास जमिनींचा तपशिल वा मालकी हक्क तपासण्याची कोणतीही यंत्रणा या प्राधिकरणांकडे सद्यःस्थितीत उपलब्ध नाही. नोंदणी कार्यालयात तर नोंदणीसाठी येणाऱ्या प्रत्येक दस्ताऐवजांची नोंदणी सहज व कुठल्याही उलटतपासणी, खात्री वा शहानिशेविना होते. तसेच नोंदणी कार्यालयात अशी तपासणी करण्याची कोणतीही यंत्रणा अथवा व्यवस्था सद्यःस्थितीत अस्तित्वात नाही. परिणामी, अशा नोंदणीवर शासनाचे कोणतेही नियंत्रण नाही. शासनाच्या मालकीच्या जमीनींची विक्री करून त्याचे दस्तावेज शासकीय कार्यालयांमार्फतच नोंदणीकृत होणे हे तर शासन व्यवस्थेचे पूर्णतः अपयशच म्हणावे लागेल. हे रोखण्यासाठी, यावर आळा घालण्यासाठी व अधिक सक्षमतेने नियंत्रण आणण्यासाठी शासन, म्हाडा, महानगरपालिका, एमएमआरडीए व एमआयडीसी स्तरावरुन भूखंडासंदर्भातील संगणकीय आज्ञावलीच्या माध्यमातून तयार करण्यात येणारी माहिती या सर्व शासकीय कार्यालयामध्ये एकमेकांशी ऑनलाईन लिंकअप करावी. जेणेकरून त्या ठिकाणी कार्यरत प्रशासकीय यंत्रणेला हा तपशील तपासणीसाठी सहज उपलब्ध होऊ शकेल. तसेच या जमिनींवर त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण झाल्यामुळे शासनाला अनेक अडचणींना सामोरे जावे लागते. त्यावर देखील यापुढे नियंत्रण आणणे शक्य होईल व या जागेवरील

मालमत्ता खरेदी करणाऱ्या त्रयस्थ सर्वसामान्य जनतेची देखील फसवणूक होते. या बाबी टाळण्यासाठी हा तपशील जनतेसाठी देखील खुला व उपलब्ध करून देण्यात यावा व हा तपशील वेबसाईटवर देखील टाकण्यात यावा. तसेच नोंदणी कार्यालयांमध्ये या जमिनींचा तपशिल दर्शनी भागात उपलब्ध करून देण्यात यावा. ज्यामुळे भूखंड अनधिकृतपणे विकला/हस्तांतरित अथवा अन्य प्रयोजनासाठी अथवा व्यावसायिकरित्या त्याचा वापर केला जाणार नाही याची खात्री करता येईल. अथवा त्यावर कोणत्याही प्रकारचे बांधकाम करण्यास प्रतिबंधित करता येईल. ज्या भूखंडासंदर्भातील व्यक्ती कोणत्याही परवानगीसाठी शासनाच्या कोणत्याही कार्यालयामध्ये आल्यास कोणत्याही कार्यालयास हा तपशिल एका क्लीकवर प्राप्त होऊ शकेल अशी व्यवस्था निर्माण करण्यात यावी. तसेच भाडेपट्टीने दिलेल्या जमिनीबाबतच्या अटींचे झालेले उल्लंघन शोधून काढण्यासाठी ठराविक कालावधीने तपासणी करण्यासाठी पुरेसा कर्मचारी वर्ग ठेवण्यात यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्यांच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१०) या अहवालातील सर्व परिच्छेदांचा अभ्यास करतेवेळी समितीला हे प्रकर्षाने जाणवले की, अधिनियम व नियमातील कायदेशीर तरतूदी या अगदी सुस्पष्ट असतानाही त्याची अंमलबजावणी शासकीय अधिकाऱ्यांकडून प्रभावीपणे झालेली नाही. कित्येक प्रकरणांमध्ये तर त्या प्रकरणाची गुणवत्ता शासनाच्या बाजूने असतानाही प्रशासन स्तरावरुन राबविण्यात आलेल्या दोषपूर्ण कार्यपद्धती व अधिकाऱ्यांच्या बेजबाबदार व दुर्लक्षितपणामुळे तसेच कायद्याच्या ज्ञानाचा अभाव यामुळे शासनाची बाजू या प्रक्रियेत कमकुवत झालेली आहे. असे असतानाही अशा अधिकारी वर्गामध्ये एक वेगळा संदेश जाईल अशी कोणतीही गंभीर स्वरुपाची कारवाई अधिकाऱ्यांविरुद्ध शासन स्तरावरुन करण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले नाही. तसेच काही प्रकरणात तर प्रशासकीय स्तरावरुन संघटीतपणे काही बाबी घडवून आणल्याची शंका घेण्यास वाव आहे. परिणामी शासकीय मालमत्तेसंदर्भातील प्रकरणे अधिकारी स्तरावरुन गांभीर्याने हाताळण्यात येत नाही. अधिकारी हे शासकीय मालमत्तेचे रक्षक असतानाही अत्यंत बेजबाबदारीने अशी प्रकरणे हाताळण्यात आल्याचे समितीला दिसून आले आहे. काही प्रकरणी तर शासन अथवा अधिकारी स्तरावरुन राबविण्यात आलेली दोषपूर्ण कार्यपद्धती व अस्तित्वात असलेल्या तरतुदींची प्रभावी अंमलबजावणी न करणे, एवढेच नव्हेतर उल्लंघन वा शर्तभंगाची सूचना देण्यासाठी देखील अमर्याद विलंब लावणे व त्यामुळे तेथे त्रयस्थांचा सहभाग निर्माण होणे व न्यायालयात देखील या प्रकरणांचा गुणवत्तेवर पाठपुरावा न करणे या सर्व बाबींमुळे न्यायालयातील निर्णय शासनाच्या विरोधात जातात. अशा परिस्थितीत प्रशासकीय व्यवस्थेमध्ये देखील योग्य संदेश जाणेकरिता नमुन्या दाखल काही प्रकरणांमध्ये शासनस्तरावरुन अतिशय कठोर स्वरुपाची कारवाई संबंधित अधिकाऱ्यांच्या विरुद्ध करण्यात यावी. जेणेकरून या व्यवस्थांवर काही अंकुश राहील व भविष्यात अशी प्रकरणे अधिकारी स्तरावरुन अधिक गांभीर्याने व जबाबदारीने हाताळण्यासंदर्भातील व त्याचे पालन न झाल्यास कठोर शास्तीची तरतूद करून योग्य तो संदेश देण्यात यावा व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(११) अनेक प्रकरणांमध्ये शर्तभंग प्रकरणी भाडेपट्टाधारकांकडून जमिनींचे पुनर्ग्रहण करण्यात आल्याचे व जमीन शासनाच्या नावे जमा करण्यात आली असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु अधिक चौकशीअंती समितीच्या असे निदर्शनास आले की, केवळ कागदावरील ही नावांची फेरफार असून जमिनीचा मुळ ताबा मात्र वर्षानुवर्षे भाडेपट्टेधारकाकडेच होता. जमीन शासनजमा करण्याची ही जर कार्यपद्धती शासनस्तरावर अस्तित्वात असेल व जागेचा मुळ ताबा भाडेपट्टेधारकाकडेच राहात असेल तर या कार्यपद्धतीला कोणताही अर्थ शिल्लक राहणार नाही. अतः जमिनीचे पुनर्ग्रहण करताना कागदोपत्री व जमिनीच्या ताब्यासह ते तातडीने पूर्ण करावे व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१२) भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींवर आढळून आलेले अतिक्रमण हटविण्यासाठी संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्यांकडून कारवाई केल्याचे वेळोवेळी समितीला दिसून आले नाही. अतः परिणामकारक कारवाईद्वारे अनधिकृत अतिक्रमणांना निष्कासित करण्यात यावे व अतिक्रमणासंदर्भात प्रशासकीयदृष्ट्या आवश्यक सुस्पष्ट धोरण आखावे व भविष्यात या जागांवर अतिक्रमण होऊ नये याची काळजी घ्यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१३) शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमीनी संदर्भात छाननी केलेल्या सर्व प्रकरणांमध्ये मोठ्या प्रमाणात शर्तभंग झाल्याचे समितीला दिसून आले. वास्तविक शर्तभंगाच्या नावाखाली ही शासनाची फसवणूकच असताना दंडात्मक स्वरुपाची कारवाई व आकारणी करून हे शर्तभंग नियमित करण्यात येतात. परंतु अशा प्रकरणांमध्ये संबंधितांविरुद्ध फसवणूकीचे गुन्हे दाखल केल्याशिवाय अशा प्रकरणांवर आळा बसणे शक्य नाही असे समितीचे स्पष्ट मत आहे. काही गंभीर प्रकरणांमध्ये समितीने उल्लंघनासंदर्भात भाडेपट्टेधारकाविरुद्ध गुन्हा दाखल करण्याचा आग्रह धरला होता. परंतु याच प्रकरणात तशी कारवाई करून शासनाला चालणार नाही व असे शर्तभंग अशा अनेक प्रकरणांमध्ये झालेले आहेत व हा निर्णय अशा सर्व प्रकरणांना समानरित्या लावावा लागेल. जमिनीच्या शर्तभंगाचे हे विषय महसूल अधिनियमाच्या कार्यकक्षेमध्ये तपासून त्यावर कार्यवाही करावी की यांना आर्थिक गुन्हे म्हणून एफ.आय.आर. दाखल करावे याबाबत शासनाला एक ठाम भूमिका स्वीकारावी लागणार असून हा फार मोठा धोरणात्मक स्वरुपाचा निर्णय असून तो

निर्णय शासनस्तरावरुनच होणे आवश्यक राहील असे विभागीय सचिवांनी त्यांचे मत समितीसमोर मांडले. सचिवांची ही भूमिका व्यावहारीक स्वरुपाची आहे. त्यामध्ये कोणतेही दुमत नाही. परंतु शासन म्हणून काय संदेश सर्वसामान्य जनतेमध्ये अशा प्रकरणांच्या माध्यमातून विभाग देणार आहे याचा देखील गांभीर्याने विचार होणे आवश्यक आहे. एवढेच नव्हेतर सद्यःस्थितीत अस्तित्वात असलेली कार्यपद्धती ही शर्तभंगास पूरक व प्रोत्साहन देणारी असल्याचे समितीचे स्पष्ट मत आहे. नमुन्यादाखल तरी काही गंभीर प्रकरणांमध्ये ही कारवाई होणे अपेक्षित आहे अशी समितीची ठाम भूमिका आहे. एकीकडे विभागीय सचिवांचा गुन्हे नोंदविण्यास विरोध आहे. मात्र काही प्रकरणांमध्ये असे गुन्हे दाखल केल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. ही शासनस्तरावरील निर्णयातील विसंगती असून वास्तविक शर्तभंग ही शासनाची फसवणूकच असून जोपर्यंत गुन्हे दाखल करण्याची कारवाई शासनस्तरावरुन करण्यात येणार नाही तोपर्यंत अशा बाबींवर आळा बसणे शक्य नाही. त्याअनुषंगाने शासनाने समितीची भूमिका लक्षात घेऊन योग्य तो धोरणात्मक निर्णय घ्यावा व केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१४) भाडेपट्टट्यांवरील जमिनीची छाननी करताना समितीच्या असेही निदर्शनास आले की, अनेक प्रकरणांमध्ये जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावरुन घेतलेल्या निर्णयाविरुद्ध अथवा नोटीसविरुद्ध प्रथम अपर आयुक्त व त्यानंतर मा. महसूल मंत्री महोदयांकडे अपिल दाखल करण्यात येते. ही संपूर्ण प्रक्रिया अर्धन्यायीक (**Quasi-Judicial**) स्वरुपाची असल्यामुळे प्रकरणनिहाय निर्णय घेण्याचे पूर्ण अधिकार त्यांना प्राप्त आहेत. परंतु अनेक प्रकरणांमध्ये समितीच्या असे निदर्शनास आले की, या अपिल व पुनर्विलोकनाच्या माध्यमातून ही प्रकरणे निकाली काढण्यास निश्चित कालमर्यादा विहित नसल्यामुळे वर्षानुवर्षे या अपिलाच्या प्रकरणांमध्ये ही प्रक्रिया सुरु राहते. परिणामी त्या कालावधीमध्ये निर्णयाची व वसूलीची अंमलबजावणी स्थगित राहते. या अपिलांच्या माध्यमातून भाडेपट्टेधारकाला अनेक वर्षे निर्णयाची अंमलबजावणी थांबविण्याची संधी प्राप्त होते व या दरम्यानच्या काळात या जमिनींचा इच्छेनुसार वापर करण्याची संधी या अपिलकर्त्यांना मिळते. व अशाप्रकारे जमिनींवरील प्रभावहीन नियंत्रणामुळे शासनाच्या हितसंबंधाचे संरक्षण होवू शकत नाही व यात शासनाच्या महसूलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होते. यावर आता शासनाने निर्णय घेऊन मा.मंत्री महोदयांकडे अपिल दाखल करण्यासाठी मूळ आदेशात नमूद रकमेपैकी २५ टक्के रक्कम भरणे अपिलकर्त्यांवर बंधनकारक करण्यात आलेले आहे. तसेच अशी अपिले प्रशासनीक स्तरावरुन निकाली काढण्यासाठी १ वर्षांचा कालावधी विहित करण्यात आल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. परंतु अपिल निकाली काढण्यास केवळ प्रशासकीय स्तरावरील कालमर्यादा निश्चित केली. परंतु मा. मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन हे प्रकरण किती कालावधीत निकाली काढावे यासाठी कालमर्यादा निश्चित नसल्यामुळे प्रकरण तातडीने निकाली काढणे हा मुळ उद्देश साध्य होऊ शकणार नाही. अतः शासन स्तरावरुन ही अपिले तातडीने निकाली निघणेकरिता प्रशासनीक स्तरावरुन १ वर्षांचा कालावधी विहित करण्यात आलेला आहे. त्याचप्रमाणे मा.मंत्री महोदयांच्या स्तरावरुन ही अपिले १ वर्षांच्या आत निकाली काढण्याच्या दृष्टीने कालमर्यादा निश्चित करण्यात यावी व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१५) मुंबई व पुणे येथील अत्यंत मोक्याच्या जागांवरचे व मौल्यवान भूखंड या भाडेपट्टाधारकांच्या ताब्यात असल्यामुळे यासंदर्भात शासन स्तरावरुन कोणतीही नोटीस काढल्यास अथवा कारवाई सुरु केल्यास हे भाडेपट्टाधारक थेट न्यायालयात जातात. ते अशा न्यायालयांमध्ये प्रलंबित प्रकरणांमध्ये मोठमोठे व निष्णात वकील उभे करून अत्यंत ताकदीने या केसेस लढतात. त्या तुलनेत शासन यंत्रणा अशा केसेस न्यायालयीन स्तरावर हाताळण्यासंदर्भात कमी पडते. योग्य वेळी अधिकाऱ्यांमार्फत देखील आवश्यक ती माहिती न्यायालयाला न पुरविल्यामुळे देखील अनेक प्रकरणी निर्णय शासनाच्या विरुद्ध लागतात. वास्तविक अगदी कवडीमोल दराने शासनाच्या जमीनी भाडेपट्टीने दिल्यानंतर शर्तभंग वा उल्लंघन असेल तर अशा प्रकरणांचा निकाल भाडेपट्टाधारकांच्या बाजूने लागूच कसा शकतो हा प्रश्न देखील समितीसमोर उपस्थित होतो. यास शासनस्तरावरुन वेळोवेळी राबविण्यात येणारी दोषपूर्ण कार्यपद्धती व कारवाईस होणारा विलंब या बाबी कारणीभूत आहेत. कित्येक प्रकरणांमध्ये प्रकरणांची गुणवत्ता शासनाच्या बाजूने असतानाही केवळ योग्य बाजू न्यायालयापुढे मांडण्यात शासन कमी पडल्यामुळे शासनाच्या विरुद्ध निकाल गेल्याचे दिसून येते. सदरहु भाडेपट्टट्याच्या जमिनींचे कोट्यावधी रुपयांचे मुल्य व त्यातून शासनाला मिळणारा महसूल तसेच या प्रकरणांबाबत न्यायालयात निर्णय शासन विरोधात गेल्यास होणारे नुकसान याची तुलना करता न्यायालयीन प्रकरणे योग्यरितीने हाताळण्यासाठी नामांकीत वकीलांचे पॅनल नेमणे, व्यावहारीकदृष्ट्या योग्य व शासनाच्या आर्थिक फायद्याचे ठरेल. अतः अशा जमिनीसंदर्भात न्यायालयात प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांसाठी नामांकित व निष्णात वकीलांचे एक स्पेशल पॅनल तयार करण्यात यावे व त्यांचेमार्फत ही प्रकरणे हाताळण्यात यावी तसेच मालमत्तांसंदर्भातील प्रकरणे हाताळण्याची जबाबदारी वरीष्ठ दर्जाच्या अधिकाऱ्याकडे सोपविण्यात यावी व त्यांच्या अध्यक्षतेखाली या मालमत्तांचा नियमित त्रैमासिक आढावा घेण्यात यावा व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१६) गत काळात राज्यात शिक्षणाचा प्रचार व प्रसार व्हावा या उदात हेतूने तसेच त्याकाळी यासाठी शासनस्तरावर अस्तित्वात असलेली यंत्रणा व प्रयत्न अपुरे पडत असल्यामुळे खाजगी संस्थांचा शैक्षणिक क्षेत्रातील सहभाग वाढविण्यासाठी त्यांना उत्तेजन देण्याच्या भावनेतून तसेच शैक्षणिक पायाभुत सुविधा वाढविण्यासाठी प्रोत्साहन देण्यासाठी मोठया प्रमाणात शासनाने शैक्षणिक प्रयोजनासाठी अगदी नाममात्र दराने या जमिनींचे भाडेपट्टट्ट्यांवर वितरण केले. आता या जमिनींवर मोठमोठी कॉलेजेस व शैक्षणिक संस्था उभारण्यात आलेल्या आहेत. परंतु काही कॉलेजेसमध्ये सर्वसाधारण विद्यार्थ्यांना शिक्षण घेणे आता दुरापास्त झाले असून या खाजगी शिक्षण संस्थांचे मोठया प्रमाणात व्यापारीकरण झाले असून विद्यार्थ्यांकडून या शैक्षणिक संस्थामार्फत मोठ्या प्रमाणात शुल्क आकारण्यात येते. परिणामी ज्या उदात्त हेतूने शासनाने या जमीनी नाममात्र दराने शैक्षणिक संस्थांना वितरीत केल्या आहेत तो उद्देश पूर्णपणे साध्य होवू शकला नाही. अशा परिस्थितीत शैक्षणिक प्रयोजनासाठी जर जमिनी देण्यात येत असेल तर त्यात काही जागा गरीब, दुर्बल, गुणवत्ताधारक विद्यार्थ्यांसाठी राखून ठेवून त्यांना निःशुल्क व मोफत शिक्षण देणे या संस्थांवर बंधनकारक करण्याच्या अटीवरच जमीनीचे प्रदान करण्यात यावे व यासंदर्भात केलेल्या कार्यवाहीची माहिती समितीस ३ महिन्याच्या आत देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१७) हीच अवस्था हॉस्पिटलसाठी देण्यात येणाऱ्या जमिनीसंदर्भात आहे. शासनाच्या जमिनीवर मोठमोठी रुग्णालये उभी राहतात परंतु ही रुग्णालये गरीब रुग्णांना मोफत अथवा सवलतीच्या दराने उपचार देत नाहीत. बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट ॲक्ट अंतर्गत नोंदणी केलेल्या रुग्णालयासंदर्भात आता शासनामार्फत बऱ्यापैकी नियंत्रण आणण्यात आले आहे. परंतु अन्य रुग्णालयासंदर्भात हीच कार्यपद्धती लागू करण्याची आवश्यकता असून हॉस्पिटलासाठी जमिनी देताना त्यात काही प्रमाणात जागा गरीब व दुर्बल घटकांसाठी राखून ठेवणे व त्यांना मोफत उपचार देणे या रुग्णालयांवर बंधनकारक करण्याच्या अटीवरच वैद्यकीय प्रयोजनासाठी वितरण करण्यात यावे व केलेल्या कारवाईची माहिती समितीस ३ महिन्यात देण्यात यावी अशी समितीची शिफारस आहे.

(१८) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ मधील कलम ४० अन्वये शासनास प्राप्त अधिकारांचा वापर

सन २०१२ पर्यंत शासन स्तरावरुन देण्यात आलेल्या जमिनीसंदर्भात महालेखाकारांनी भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षणासंदर्भातील विशेष अहवालात भाडेपट्टट्ट्यावर वितरीत जमिनीसंदर्भात महालेखाकारांनी घेतलेल्या आक्षेपाच्या अनुषंगाने प्रकरणनिहाय व भूखंडनिहाय विस्तृत चर्चा समितीने केली असता हा संपूर्ण अहवाल हा विशेषतः शासन स्तरावरील यंत्रणेतील त्रुटी व कार्यपद्धतीशी संबंधित आक्षेप घेणारा असून त्या आधारे राज्यातील भाडेपट्टीतील जमिनींचे वितरण करताना निदर्शनास आलेल्या दोषपूर्ण कार्यपद्धतीबाबतचा आढावा घेणारा आहे. यात विशेषतः भाडेपट्टीवर जमिनी वितरणाच्या कार्यपद्धतीमध्ये एकसमानता व पारदर्शकता नसणे, भूखंडाचा ताबा देणे परंतु भाडेपट्टीचा करार न करणे, कराराचे नुतनीकरण न करणे, शर्तभंग अथवा उल्लंघनासंदर्भात तरतूदीनुसार कारवाई न करणे, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ५३ मध्ये निष्कासित करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना असतानाही फार कमी प्रकरणांमध्ये अशा प्रकारे निष्कासनाची कारवाई करून जमीन पुनर्ग्रहित न करणे मात्र जास्तीत जास्त प्रकरणांमध्ये तरतूद नसताना दंड आकारुन ते शर्तभंग नियमित करणे इत्यादी अनेक आक्षेपार्ह बाबी समितीच्या निदर्शनास आल्या. महालेखाकारांनी तर हजारो प्रकरणांमधून केवळ नमुन्यादाखल काही प्रकरणांचे लेखापरीक्षण केल्यावर या सर्व बाबी समितीच्या निदर्शनास आल्या. परंतु सर्व प्रकरणांमध्ये कमी जास्त प्रमाणात अशीच उल्लंघने अस्तित्वात असल्याची समितीला खात्री आहे. या प्रकरणांच्या माध्यमातून समितीसमोर झालेल्या चर्चेच्यावेळी अनेक प्रकरणांमध्ये शासनाने कलम ४० चा वापर करून निर्णय घेतल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. ही तरतूद पुढीलप्रमाणे आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिताच्या कलम ४० मध्ये पुढीलप्रमाणे तरतूद दिसून येते.

कलम ४० - शासनाचे अधिकार राखून ठेवणे " या संहितेच्या कोणत्याही उपबंधातील कोणत्याही मजकुरामुळे शासनाची मालमत्ता म्हणून कोणत्याही जमीनीचा राज्य शासनाला योग्य वाटेल अशा अटींवर व शर्तींवर विनियोग करण्याच्या राज्य शासनाच्या अधिकारात कमीपणा येणार नाही. "

तसेच महाराष्ट्र जनरल क्लॉजेस ॲक्ट मधील सेक्शन २१ मध्ये " **Power to issue includes power to add, to amend, to vary, to rescend notification, orders, rules or bye laws** " असे नमूद असून त्याचा अर्थ एखाद्या ॲथॉरिटीला कायद्यान्वये आदेश देण्याचा एखादा अधिकार असेल तर त्या ॲथॉरिटीला त्या आदेशामध्ये बदल करणे, रिसेंड करणे, रिव्हॉक करणे, मॉडीफाय करणे याचा देखील अधिकार आहे आणि या उपरोक्त दोन्ही तरतूदीच्या आधारे निर्णय घेण्याचे अधिकार शासनाला असल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. उपरोक्त तरतूदीच्या अनुषंगाने कलम ५३ अन्वये कारवाई करण्याचे अधिकार हे जिल्हाधिकाऱ्यांना असून कलम ४० अन्वये निर्णय घेण्याचे विशेषाधिकार शासनाला असून वेळोवेळी शासनाने त्यांचे हे अधिकार प्रकरणपरत्वे वेळोवेळी वापरलेले आहेत असे समितीसमोर सांगण्यात आले.

तसेच या संहितेच्या कलम ५३ मध्ये जिल्हाधिकारी यांना प्राप्त अधिकारासंदर्भात पुढीलप्रमाणे नमूद आहे.

कलम ५३ - शासनाकडे निहित असलेल्या जमिनीचा अनधिकृतपणे भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तीस संक्षिप्तरित्या चौकशी करून निष्कासित करणे.

" जिल्हाधिकाऱ्याच्या मते, एखादी व्यक्ती शासनाकडे निहित असलेल्या कोणत्याही जमिनीचा किंवा किनाऱ्यावरील प्रदेशाचा अनधिकृतपणे भोगवटा करीत असेल किंवा ती जमीन किंवा तो प्रदेश तिच्या गैरकब्जात असेल किंवा पट्टट्ट्याची किंवा कुळवहिवाटीची मुदत संपल्याच्या किंवा पट्टा किंवा कुळवहिवाट समाप्त केल्याच्या किंवा सत्ता प्रकारासंबंधी घालण्यात आलेल्या शर्तींचे उल्लंघन केल्याच्या कारणावरुन अशा जमिनीचा किंवा किनाऱ्यावरील प्रदेशाचा उपयोग, भोगवटा किंवा कब्जा करण्याचे चालू ठेवण्याचा तिला हक्क असण्याचे बंद झाले असेल, तर जिल्हाधिकाऱ्याने अशा व्यक्तीस निष्कासित करणे हे कायदेशीर असेल. "

कलम ५३ अन्वये अशी स्पष्ट तरतूद असतानाही या तरतूदीची अंमलबजावणी जिल्हाधिकारी स्तरावरुन फार कमी प्रकरणात होत असल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. तसेच ज्या प्रकरणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्यांचे कलम ५३ चे अधिकार वापरले तेथे त्या निर्णयाची अंमलबजावणी थांबविण्यासाठी शासनाने त्यांचे कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम अधिकार वापरले. महालेखाकारांनी देखील यासंदर्भात व या तरतूदीची अंमलबजावणी जिल्हाधिकाऱ्यांनी न करणेबाबत प्रत्येक परिच्छेदात गंभीर आक्षेप नोंदविलेले आहेत. शासनाने या नियमांतर्गत विवक्षित तरतूद असुनही फार कमी प्रकरणांमध्ये जमीन पुनर्ग्रहीत केल्याचे समितीला दिसून आले. याउलट हे शर्तभंग दंड आकारुन नियमित करण्याची कोणतीही तरतूद या संहितेमध्ये नसताना जास्तीतजास्त प्रकरणांत अशाप्रकारे दंड आकारुन शर्तभंग नियमित केल्याचे दिसून येते. परिणामी प्रयोजन बदलणे, जमीन पोटभाडेपट्टीने देणे, त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध निर्माण करणे, भाडेपट्टट्ट्याची थकबाकी इ. अनेक बाबींना शासनाने मान्यता देणे हे जास्तीतजास्त प्रमाणात झाल्याचे समितीला दिसून आले.

यावर महालेखाकार यांनी कलम ४० च्या अमर्याद व अनिर्बंध वापराबाबत लेखी आक्षेप समितीसमोर नोंदवून भाडेपट्टीच्या जमिनीसंदर्भात असे उल्लंघन नियमित करण्याचे अधिकार शासनाला नाही. अशाप्रकारे शासनाला योग्य वाटणाऱ्या अटी व शर्तीवर कोणत्याही जमिनीची विल्हेवाट लावण्याविषयी राज्य शासनाला परिपूर्ण किंवा अनियंत्रीत अधिकार नाहीत. या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने करणे अपेक्षित असल्यामुळे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम ४० अंतर्गत परिपूर्ण आणि अनियंत्रीत अधिकार असल्याचा शासनाचा दावा चुकीचा असून कलम ४० अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने व शासनाचे हित लक्षात घेऊनच करणे आवश्यक असल्याचे मत महालेखाकारांनी समितीसमोर लेखी स्वरुपात नोंदविले. तसेच शासनाला कलम ४० अन्वये प्राप्त अधिकारासंदर्भात महालेखाकारांचे कोणतेही आक्षेप नाहीत. परंतु विभागाने कोणत्याही प्रकरणात या कलम ४० चा वापर करून निर्णय घेतल्याचे विभागाच्या लेखी उत्तरात कुठेही नमूद नाही. तसेच महालेखाकारांनी देखील त्यांच्या आक्षेपात कुठेही शासनाला कलम ४० अन्वये असलेल्या अधिकाराबाबत कोणताही आक्षेप नोंदविलेला नाही. तर कलम ५३ अन्वये अस्तित्वात असलेल्या तरतूदीनुसार जिल्हाधिकाऱ्यांनी कोणत्याही प्रकरणात कारवाई केली नाही हे मुळ आक्षेप महालेखाकारांनी घेतले असल्याचे समितीसमोर सांगितले. (पत्राची प्रत समितीस प्राप्त असून विवरण पत्र ५ मध्ये समाविष्ट आहे.)

यावर समितीने स्पष्ट केले की, शासनाच्या विशेषाधिकाराबाबतच्या या तरतूदी समितीला मान्य आहेत. परंतु या विशेषाधिकाराचा अथवा तरतूदीचा वापर शासन हितासाठी होणे अपेक्षित असताना तो भाडेपट्टाधारकाच्या हिताचा होणे अपेक्षित नाही. शासनाला कलम ४० अन्वये प्राप्त अंतिम अधिकाराचा वापर शासनाने कसा करावा हा शासनाचा अधिकार आहे. परंतु महालेखाकारांनी शासनाने भाडेपट्टीवर दिलेल्या जमिनींसंदर्भात सादर केलेल्या अहवालामध्ये प्रकरणनिहाय चर्चा करतेवेळी अनेक ठिकाणी या तरतूदीचा व कलमाचा वापर करून वेळोवेळी भाडेपट्टीधारकाच्या हिताचा निर्णय घेतल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. परिणामी यात शासनाच्या महसूलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान झाल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. शासनाने कलम ४० चा वापर करून प्रत्येक प्रकरणात वेगवेगळे निर्णय घेतल्याचे समितीला दिसून आले. जर शासनाला असे विशेषाधिकार प्राप्त आहेत तर त्याचा वापर व अंमलबजावणी शासनाच्या हितसाठी तसेच सर्वांसाठी सारखीच असली पाहिजे. एकाला एक न्याय व दुसऱ्याला दुसरा न्याय असे निर्णय शासनस्तरावरुन विशेषाधिकाराचा वापर करून घेणे उचित ठरणार नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमध्ये जमिनीच्या वापरासंदर्भातील विस्तृत तरतूदी व कार्यपद्धती विषद केलेल्या असतानाही या संपूर्ण तरतूदीची अंमलबजावणी थांबविण्याचे काम जर शासन कलम ४० अन्वये करित असेल तर या संहितेमध्ये अस्तित्वात असलेल्या एकूण एक तरतूदीला कोणताही अर्थ शिल्लक राहणार नाही. राज्यातील अत्यंत मौल्यवान व मोक्याच्या जागेवरील भुखंड अगदी नाममात्र दराने विशिष्ट प्रयोजनासाठी कोणतीही जाहिरात न देता केवळ एका आवेदन पत्राच्या आधारे वितरीत करण्यात येतात व या भुखंडाचा वापर करताना त्यामध्ये शर्तभंग झाल्यास शासनाच्या बाजूने भाडेपट्टाधारकास निष्कासनाची विवक्षित तरतूद महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमध्ये कलम ५३ नुसार अस्तित्वात असताना शासनाने कलम ४० अन्वये विशेषाधिकाराचा वापर करून भाडेपट्टाधारकाच्या बाजूने निर्णय घेऊन अशा अनियमित बाबी नियमित करण्याची आवश्यकता नव्हती. अन्यथा महालेखाकारांनी अशाप्रकारचे शासनाच्या निर्णयाबाबत

व कार्यपद्धतीबाबत गंभीर स्वरुपाचे आक्षेप नोंदविण्याचा कोणताही उपयोग होणार नाही. शासनाचे अधिकार अबाधित आहेत याबद्दल समितीचे काहीही म्हणणे नाही. शासनाने अधिकारबाह्य कृती केली असेही समितीचे म्हणणे नाही. फक्त कोणत्या परिस्थितीत व कोणाच्या बाजूने हे अधिकार वापरले पाहिजे हे पाहण्याची गरज आहे. शासनाने हे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांनी नियमानुसार घेतलेल्या निर्णयाची अंमलबजावणी थांबविण्यासाठी अथवा भाडेपट्टेदाराच्या फायद्यासाठी वापरले असल्याचे समितीला अनेक प्रकरणांत दिसून आले.

प्रत्येक अधिनियमात अथवा कायद्यात तरतूदी करताना अशाप्रकारची शासनाचे अंतिम अधिकार अबाधित ठेवण्यासाठी विशिष्ट तरतूद करण्यातच येते. ज्याअन्वये कायद्यात काहीही नमूद असले तरी त्याबाबत अन्यथा निर्णय घेण्याचे अंतिम अधिकार त्या कलमान्वये शासनास वेळोवेळी प्राप्त होतात. अशा तरतूदीचा उद्देश हा एखाद्या विशिष्ट प्रकरणात अगदी अपवादात्मक व असामान्य परिस्थितीत निर्णय घेण्याचे अंतिम अधिकार शासनास प्रदान करतो. त्यामुळे या तरतूदीचा वापर हा अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीतच होणे अपेक्षित असून अधिनियमातील सर्व विवक्षित तरतूदी बाजूला ठेवून शासन हिताचा नव्हेतर एखाद्या व्यक्तीच्या अथवा संस्थेच्या बाजूने निर्णय घेऊन हे अधिकार अमर्याद व अनिर्बंध पद्धतीने वापरणे या तरतूदीअन्वये अपेक्षित नाही. भाडेपट्टट्ट्यांच्या जमिनीसंदर्भात जर कलम ५३ अन्वये निष्कासनाची कारवाईच जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत होत नसेल व दंड आकारुन सर्व उल्लंघन व शर्तभंग नियमितच होत असेल तर ही बाब अशा अनेक प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टाधारकास शर्तभंग करण्यास प्रोत्साहन देणारी ठरते व काहीही केले तरी दंड आकारुन या बाबी नियमितच होणार याचा पूर्ण विश्वास भाडेपट्टीधारकांना असतो. ही दंडाची वसूली देखील कलम ४० चा वापर करून रद्द वा कमी करण्यात आल्याचे समितीच्या निदर्शनास आले. शासनस्तरावरुन अवलंबिण्यात येणारी ही कार्यपद्धती सर्वसामान्य जनतेच्या मनात शासनाच्या कार्यपद्धतीबाबत चुकीचा संदेश देणारी असून शासनाच्या जमिनीचे व महसूलाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान करणारी ठरते. ज्या उद्देशाने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमध्ये या तरतूदींचा समावेश करण्यात आला आहे तो उद्देशच जर कलम ४० मुळे बाजुला सारुन नष्ट होत असेल तर या संपूर्ण संहितेला कोणताही अर्थ शिल्लक राहणार नाही. भाडेपट्टट्ट्यांच्या जमिनीसंदर्भात जर कलम ५३ अन्वये निष्कासनाची कारवाईच जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत होत नसेल व दंड आकारुन सर्व उल्लंघन व शर्तभंग नियमितच होत असेल तर ही बाब अशा अनेक प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टाधारकास शर्तभंग करण्यास प्रोत्साहन देणारी ठरते व या सर्व बाबी शर्तभंगाच्या नावाखाली शासनाची फसवणुक करण्यासाठीच ठरतात.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता अधिनियम, १९६६ मध्ये कलम ४० अन्वये शासनाला अमर्याद अधिकार प्राप्त आहेत, याबाबत समितीला आक्षेप घेण्याचे कोणतेही कारण नाही. पण याच संहितेमध्ये असलेली कलम ५३ अन्वयेची तरतूदही दुर्लक्षित करता येणार नाही. कलम ४० अन्वयेची तरतूद अतिशय अपवादात्मक परिस्थितीत वापरणे अपेक्षित असताना केवळ कलम ५३ अन्वये घेतलेल्या निर्णयाला थांबविण्याचे काम कलम ४० अन्वये करणे अपेक्षित नाही व ते कायद्याला अभिप्रेत देखील नाही. महालेखाकारांनी त्यांच्या संपूर्ण परिच्छेदात कुठेही कलम ४० चा संदर्भात आक्षेप घेतलेला नसून विभागाने देखील प्रकरणनिहाय उत्तर देताना आता साक्षी दरम्यान विभागीय प्रतिनिधींना कलम ४० चा आधार घेऊन या प्रकरणांचे समर्थन करता येणार नाही. महालेखाकारांनी यासंदर्भात आक्षेप घेऊन २०१३ मध्ये अहवाल सभागृहासमोर ठेवल्यानंतर देखील कलम ४० अन्वये काही प्रकरणे नियमानुकुल केल्याचे समितीच्या निदर्शनास आहे. नेमक्या कोणत्या प्रकरणांमध्ये व कोणत्या परिस्थितीत व कोणती कारणमिमांसा देऊन कलम ४० अन्वये शासनाने निर्णय घेतला हे समितीस सांगण्याबाबत विभागीय प्रतिनिधींनींना सांगितले असता सन २०१२ च्या आगीमध्ये सर्व नस्त्या जळलेल्या असल्यामुळे नस्तींवरील शासनाचे अभिप्राय उपलब्ध नसल्याचे समितीसमोर सांगण्यात आले. अशा परिस्थितीत या प्रकरणांमध्ये नेमका कलम ४० चा वापर झाला किंवा कसे हे स्पष्ट होत नसताना विभाग या आधारे स्वतःचा बचाव करु शकत नाही. एखाद्या प्रकरणामध्ये जर जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्तरावर निर्णय झालेलाअसेल व त्या निर्णयाच्या विपरीत निर्णय शासनस्तरावरुन झालेला असेल अथवा कलम ४० चा वापर करण्यात आलेला असेल तर तसे आदेश जिल्हाधिकाऱ्यांकडेच अंमलबजावणीकरीता पाठविण्यात येतात. जिल्हाधिकारी कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या कागदपत्रांवरुनच हे लेखापरीक्षण महालेखाकारांनी केलेले असल्यामुळे अशी कोणतीही बाब महालेखाकारांच्या निदर्शनास लेखापरीक्षणादरम्यान आली नाही. याउपरही सदरहु अहवाल हा शासनाने सन २०१२ पर्यंतच्या जमिनींच्या प्रदानांसंदर्भातील तयार केलेला असून मंत्रालयाला आग लागेस्तव महालेखाकारांची लेखापरिक्षणासंदर्भातील संपूर्ण तपासणी झालेली होती. त्यामुळे अशी कुठलीही कागदपत्रे महालेखाकार कार्यालयांच्या निदर्शनास आलेली नाहीत. अशा परिस्थितीत विभागाच्या सचिवांनी कलम ४० अन्वये केलेला बचाव व या प्रकरणांच्या समर्थनार्थ दिलेली कारणमिमांसा समिती मान्य करु शकत नाही. तरीही प्रधान सचिव, महसूल यांनी समितीसमोर साक्षीच्यावेळी या बाबी अधिकृतरित्या निदर्शनास आणलेल्या असल्यामुळे विभागाचे प्रशासकीय प्रमुख म्हणून समितीला सचिवांचे म्हणणे ग्राह्य धरणे आवश्यक आहे व सचिवांच्या सांगण्यानुसार जर या सर्व प्रकरणी शासनाने कलम ४० अन्वये शासनाला असलेल्या अधिकारांचा वापर करून निर्णय घेतला असल्यास याबाबत समिती तीव्र नापसंती व्यक्त करीत आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमधील नमूद सर्व विवक्षित तरतूदींची अंमलबजावणी शासनाने कलम ४० चा वापर करून थांबविणे कोणत्याही परिस्थितीत समर्थनीय व योग्य ठरणार नाही. शासनस्तरावरुन जर अशी कार्यपद्धती अस्तित्वात असेल तर शासनाने अशाप्रकारे भाडेपट्टीवर देण्यात येणाऱ्या जमीनीच्या धोरणाचाच पुनर्विचार करावा व भविष्यात शासनाने या बाबींची पुनरावृत्ती टाळावी अशी समितीची शिफारस आहे.

परिशिष्ट-अ

विवरणपत्र १

List of players/sportsmen to be admitted as members in the Society for Eminent Sportsman for approval of Government of Maharashtra

	Name	Game	Remarks
1.	Ajit Wadekar	Cricket	Test player/Former Captain with record of winning three consecutive series for the the first time in West India and England.
2.	Michael Ferreira	Billiards	Three times World Champion
3.	Wilson Jones	Billiards	Twice World Champion
4.	R. R. Umrigar	Cricket	Former Captain/National selector
5.	Pradip Gandhe	Badmington	Represented India
6.	Mrs. Nirupama Mankad	Tennis	Represented India
7.	Dilip Vengasarkar	Cricket	Test player/batsman, member of winning team in World Cup 83
8.	Sandeep Patil	Cricket	Test player/batsman, member of winning team in World Cup 83.
9.	Ravi Shastri	Cricket	All rounder/Test player, member of winning team in World Cup 83.
10.	Eknath Solkar	Cricket	Test player/outstanding fielder
11.	Umesh Kulkarni	Cricket	Test player/fast bowler
12.	R. G. Nadkarni	Cricket	Test player/record for bowling maximum number of maiden overs
13.	R. B. Desai	Cricket	Test player/fast bowler
14.	Yajuvendra Singh	Cricket	Test player/holder of record for highest number of catches in one innings.
15.	G. S. Ramchand	Cricket	Former Captain/Won the only series against Australia.
16.	Sunil Gavaskar	Cricket	

STANDBY NAMES

1.	Balwinder Sendhu	Cricket	Test player/fast bowler/member of winning team in World Cup
2.	Merwyn Farnandes	Hockey	Represented India in 1980 Olympics at Moscow
3.	Sharad Diwadkar	Cricket	Selector/Manager of Indian team
4.	M. K. Kaushik	Hockey	Represented India in 1980 Olympics in Moscow.

विवरणपत्र २

LIST OF BECOMING MEMBERS OF THE PROPOSED
CO-OPERATIVE HOUSING SOCIETY

1. The Honourable Shri Y.V.Chandrachud, Chief Justice of the Supreme Court of India.
2. The Honourable Shri Justice P.N.Bhagwati, Judge, Supreme Cou
3. The Honourable Shri Justice V.D.Tulzapurkar, Judge, Supreme
4. The Honourable the Ex-Chief Justice Shri B.N.Deshmukh.
5. The Honourable the Chief Justice Shri V.S.Deshpande.
6. The Honourable Shri Justice M.P.Chandurkar.
7. " " " " M.H.Kania
8. " " " " S.A.Masodkar
9. " " " " K.S.Dharmadhikari
10. " " " " P.S.Shah
11. " " " " R.L.Aggarwal
12. " " " " P.B.Sawant
13. " " " " S.C.Pratap
14. " " " " R.D.Tulpule
15. " " " " S.P.Kurdukar
16. " " " " V.S.Kotval
17. " " " " M.S.Jamdar
18. " " " " A.S.Padhye
19. " " " " V.A.Mohta
20. " " " " B.J.Kele
21. " " " " N.K.Parekh
22. " " " " R.S.Bhonsale

विवरणपत्र ३

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

क्रमांक : सी/कार्या-३डी/लोकलेखा/९०३/२०१६
दिनांक : 25 NOV 2016

प्रति,
मा. प्रधान सचिव (महसूल),
महसूल व वन विभाग,
मुख्य इमारत, १ ला मजला,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

माहितीसाठी सादर

विषय : जमिन : मुंबई उपनगर जिल्हा
मौजे. कांजूर ता.कुर्ला येथील स.नं.२७५पै,
न.भू.क्र.६५७ मधील ९ एकर ३२ गुंठे मे. जॉली बोर्ड लि. यांना भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्टयाबाबत.

संदर्भ : नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांचेकडील संपादणूक लेखापरिक्षण अहवालातील उपस्थित लेखा परिच्छेद मुद्दा क्र.४.२.१२

उपरोक्त विषयांकीत प्रकरणी नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांचेकडील संपादणूक लेखा परिक्षण अहवाल मधील उपस्थित लेखा परिच्छेद मुद्दा क्र.४.२.१२ मध्ये मे. जॉली बोर्ड लि. यांना भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्टयाबाबत खालीलप्रमाणे सादर करणेत येत आहे.

मौजे. कांजूर ता.कुर्ला, स.नं. २७५, न.भू.क्र.६५७अ मधील सुमारे ८० एकर जमीन शासन ज्ञापन क्र.एलएनडी २६६९/७४१२०/अे-I,दि.११/५/१९७० अन्वये दि.५/३/१९५७ पासून ९९ वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मे. जॉली ब्रदर्स यांना मंजूर करणेत आली होती. परंतु, तद्नंतर शासनाच्या असे लक्षात आले की, भाडेपट्टेदार मे. जॉली ब्रदर्स यांनी सदरच्या जमिनीपैकी १४ एकर जमीन त्यांच्या इतर ४ सहकारी कंपन्यांना सन १९७० पूर्वीच पोटभाडयाने दिली आहे. त्यानुषंगाने मूळ जमीन प्रदान आदेश रद्द करून पोटभाडयाने दिलेल्या १४ एकर जागा वगळून उर्वरित शिल्लक ६६ एकर जमीन मे. जॉली ब्रदर्स यांना शासन आदेश दि.१७/२/१९८४ अन्वये भाडेपट्टयाने मंजूर करणेत आली. तसेच शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील आदेश क्रं.एलएनडी-२६८७/१४७५८(२), दि.१३/५/१९८५ अन्वये इतर चार

प्राप्त
दि.20/12/2016

सहभागीनी कंपन्यांसोबत त्यांचे ताब्यातील क्षेत्रानुसार स्वतंत्र भाडेपट्टा करारनामा करून जमीन त्यांना भाडेपट्टयाने देण्याबाबत आदेशीत करण्यात आले होते.

त्यानुषंगाने मौजे कांजूर ता.कुर्ला स.नं. २७५, न.भू.क्र..६५७अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमिन मे. जॉली बोर्ड प्रा.लि.(पूर्वीची अनिल हार्डबोर्ड) यांना करारनामा निष्पादित केल्याच्या दिनांकापासून ३० वर्षाच्या भाडेपट्टयाने मंजूर करणेबाबत या कार्यालयाकडून दि.२९/१२/१९८९ रोजी जमीन मंजुरीचे आदेश पारीत करणेत आले होते.

तद्नंतर या कार्यालयाकडील आदेश दि.२७/४/१९९२ अन्वये तात्पूरते मुल्यांकन रू.१०००/- नुसार दि.१/८/१९८९ पासून वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३१,९९,१४६/- इतकी ठरविण्यात येऊन त्याबाबत भाडेपट्टेदार कंपनीस कळविण्यात आले होते. त्यावर भाडेपट्टेदार यांनी सदर आदेशातील वार्षिक भाडेपट्टयाच्या रकमेस आक्षेप घेऊन तत्कालिन मा.अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये तत्कालिन मा. अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांनी दि.२६/६/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून या कार्यालयाचे दि.२७/४/१९९२ चे आदेश कायम केले होते.

त्यानंतर भाडेपट्टेदार यांनी सदर दोन्ही आदेशांविरूध्द तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये सुनावणी अंती तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी दि.१३/७/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये " भूईभाडयाच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण ठरेल व त्या धोरणानुसार जे भूईभाडयाचे दर लावण्यात येतील ते दर दि.१/८/१९८९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टेदारास बंधनकारक राहील व सदर धोरण निश्चित होईपर्यंत भाडेपट्टेदार यांनी जुन्या दरानेच भाडेपट्टा भरणा करतील, तसेच शासनाच्या धोरणानुसार पूर्वीचे भाडेपट्टीचे दर व नविन भाडेपट्टयाचे दर यामधील फरकाची रक्कम त्यावरील प्रचलित व्याजासह अर्जदारास एकरकमी शासनास भरणा करावी लागेल "असे आदेशीत करून या कार्यालयाकडील दि.२७/४/१९९२ व अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे दि.३०/६/१९९२ रोजीचे आदेश रद्दबातल केले. त्यानुषंगाने तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचे आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे भाडेपट्टेदार यांनी जून्या भाडेपट्टा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३३५९०/- प्रमाणे सन २०१६ पर्यंत भरणा केलेली आहे.

मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडील दि.१३/७/१९९२ रोजीच्या आदेशात नमूद केल्यानुसार " भाडेपट्टेदार यांना भूईभाडयाच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण निश्चित होईल त्यानुसार थकीत भाडेपट्टा व्याजासह भरणा करणे बंधनकारक राहील " अशा आशयाचे हमीपत्र भाडेपट्टेदार यांचेकडून दि.१३/०१/२००६ रोजी या कार्यालयामार्फत घेण्यात आले आहे. भूईभाडयाच्या नुतनीकरणाबाबतचे नवीन धोरण शासनाने शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ अन्वये

निश्चित केलेले आहे. सदर शासन निर्णयानुसार दि.०१/०१/२०१२ पासून सुधारीत दरानुसार भाडेपट्टा आकारणी करणेचे आहे.

प्रकरणी या कार्यालयाकडील दि.२९/१२/१९८९ रोजीच्या जमीन प्रदान आदेशातील अट क्र. ३ नुसार दर १० वर्षानी भाडेपट्टयाचे दराचे पुनर्विलोकन करणेचे आहे. त्यानुसार पहिल्या १० वर्षाचा कालावधी दि.३१/७/१९९९ रोजी तर दुसऱ्या १० वर्षाचा कालावधी दि.३१/७/२००९ रोजी संपुष्टात आलेला आहे. त्यानुसार सन १९९९ ते २००९ मध्ये भाडेपट्टयाचे पुनर्विलोकन केल्यानंतर येणारी सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम (सन १९९९ ते दि.३१/१२/२०११ या कालावधीतील) व शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ मधील तरतुदीप्रमाणे येणारी/थकीत भाडेपट्टा रक्कम (दि.०१/०१/२०१२ ते सन २०१६ या कालावधीतील) निश्चित करण्यात येऊन सदर थकीत रक्कम भरणा करणेबाबत, तसेच थकीत रकमेबाबत काही आक्षेप असल्यास त्याबाबत म्हणणे मांडण्याकरीता भाडेपट्टेदार मे. जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना नोटीस देण्यात येऊन दि.०७/०१/२०१७ रोजी सुनावणी लावण्यात आलेली आहे. (प्रत सामील) सुनावणी अंती सदर जमिनीचा भाडेपट्टा निश्चित करण्यात येऊन थकीत भाडेपट्टा रक्कम व्याजासह वसूल करण्यात येईल. प्रकरणी होणाऱ्या कार्यवाहीबाबत आपणास अलहिदा कळविण्यात येईल.

25/11/2016

स्थळप्रतीवर मा.जिल्हाधिकारी यांची सही असे.

(नितीन महाजन)
जिल्हाधिकारी,
मुंबई उपनगर करिता

प्रत : मा. अध्यक्ष, लोकलेखा समिती यांचेकडे माहितीस्तव सविनय सादर.

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे कार्यालय, प्रशासकीय इमारत 10 वा मजला, शासकीय वसाहत, बांद्रा (पूर्व), मुंबई 51.
कार्यालय ९१-२६५५६७९९/२६५५७८०७ फॅक्स २६५५६८०५ इमेल umbaisuburbancollector@mah.gov.in

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा

नोटीस

क्रमांक :सी/ कार्या-३-डी/एल- ०७३/२०१५/787
दिनांक : /१०/२०१५
23 NOV 2016

प्रति,
व्यवस्थापकीय संचालक,
जॉली बोर्ड लिमिटेड, ५०१,
रेवा चेंबर्स, ३१ सर व्ही.ठाकरसी मार्ग,
मुंबई – ४०० ०२०.

विषय : जमिन : मुंबई उपनगर जिल्हा
मौजे कांजूर ता. कुर्ला स.न. २७५, न.भू.क्र.६५७ अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे मे. जॉली बोर्ड प्रा.लि. यांना भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या जमिनीच्या भाडेपट्टा पुनर्विलोकनाबाबत.

संदर्भ :१) शासन, महसूल व वन विभाग आदेश क्र. एलएनडी २६७८/१४७५८/(२) जी-८(२), दि.१३/५/१९८५.
२) या कार्यालयाकडील आदेश क्र.सी/४३/२अे/एल-०७३, दि.२९/१२/१९८९.
३) तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचेकडील आदेश दि.१३/७/१९९२

मौजे. कांजूर ता.कुर्ला स.नं.२७५, न.भू.क्र.६५७ अ मधील ९ एकर ३२ गुंठे जमीन संदर्भ क्र.१ च्या शासन आदेशान्वये व त्यालगत संदर्भ क्र.२ च्या या कार्यालयाकडील आदेशान्वये आपणास दि.१/८/१९८९ पासून ३० वर्षाकरिता भाडेपट्टयाने प्रदान करणेत आलेली आहे.

प्रकरणी या कार्यालयाकडील आदेश दि.२७/४/१९९२ अन्वये तात्पूरते मुल्यांकन रू.१०००/- नुसार दि.१/८/१९८९ पासून वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३१,९९,१४६/- इतकी ठरविण्यात येऊन त्याबाबत आपणास कळविण्यात आले होते. त्यावर आपण सदर आदेशातील वार्षिक भाडेपट्टयाच्या रकमेस आक्षेप घेऊन तत्कालिन मा.अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये

तत्कालिन मा. अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांनी दि.२६/६/१९९२ रोजी पारीत केलेल्या आदेशान्वये सदर अपिल फेटाळून या कार्यालयाचे दि.२७/४/१९९२ चे आदेश कायम केले होते.

त्यानंतर आपण सदर दोन्ही आदेशांविरूध्द तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचे न्यायालयात अपिल दाखल केले होते. त्यामध्ये सुनावणी अंती तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी पारीत केलेल्या आदेशान्वये भूईभाडयाच्या नुतनीकरणाबाबत जे नवीन धोरण ठरेल व त्या धोरणानुसार जे भूईभाडयाचे दर लावण्यात येतील ते दर दि.१/८/१९८९ पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने भाडेपट्टेदारास बंधनकारक राहील व सदर धोरण निश्चित होईपर्यंत भाडेपट्टेदार यांनी जुन्या दरानेच भाडेपट्टा भरणा करतील, तसेच शासनाच्या धोरणानुसार पूर्वीचे भाडेपट्टीचे दर व नविन भाडेपट्टायाचे दर यामधील फरकाची रक्कम त्यावरील प्रचलित व्याजासह अंर्जदारांना एकरकमी शासनास भरणा करावी लागेल असे आदेशीत करून या कार्यालयाकडील दि.२७/४/१९९२ व अपर आयुक्त, कोंकण विभाग यांचे दि.३०/६/१९९२ रोजीचे आदेश रद्दबातल केले. त्यानुषंगाने आपण तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांचे आदेशात नमूद केल्याप्रमाणे दि.१३/७/२००६ रोजीच्या पत्रासोबत हमीपत्र सादर केले होते. त्याप्रमाणे आपण आजही जूना भाडेपट्टा दरानुसार रक्कम रू.३३५९०/- इतकी वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम भरणा करीत आहात.

या कार्यालयाकडील दि.२९/१२/१९८९ रोजीच्या जमीन प्रदान आदेशातील अट क्र. ३ नुसार भाडेपट्टेयाच्या दरात दर १० वर्षानी भाडेपट्टयाचे पुनर्विलोकन करणेचे आहे. त्यानुसार पहिल्या १० वर्षाचा कालावधी दि.३१/७/१९९९ रोजी संपुष्टात आलेला असून दुसऱ्या १० वर्षाचा कालावधी दि.३१/७/२००९ रोजी संपुष्टात आलेला आहे.

१) सन १९९९ च्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार सन १९९९ चा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.१,५५,६१,८६१/- होत असून जुन्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३३,५९०/- वजा जाता प्रत्यक्षात वसूल करावयाचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.१,५५,२८,२७१/-प्रमाणे सन १९९९ ते २००९ (१० वर्ष) या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रू.१५,५२,८२,७१०/- इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रू.१,६१,१९,९९७/- इतकी अशी मिळून एकूण थकीत रक्कम रू.२५,१४,०२,७०७/- इतकी होत आहे.

२) सन २००९ च्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार सन २००९ ची सुधारीत वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.७,१६,५१,८२८/- होत असून जून्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३३,५९० /- वजा जाता प्रत्यक्षात वसूल करावायाचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.७,१६,१८,२३८/- प्रमाणे सन २००९ ते

डिसेंबर २०११ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रू.१७,३०,७७,४०९/- इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रू.४,७२,३८,१९६/- एवढी अशी मिळून एकूण थकीत रक्कम रू.२२,०३,१५,६०५/-

प्रकरणी आता शासनाने शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ अन्वये भाडेपट्टा जमिनीचे नुतनीकरण करतांना भूईभाडे किती आकारावे याबाबतचे धोरण निश्चित झालेले आहे. सदर निर्णयानुसार भाडेपट्टयाची गणना करतांना दि.१/१/२०१२ पासून भाडेपट्टा जमिनीच्या एकूण मुल्यांकनाच्या २५% रकमेच्या निवासी प्रयोजनार्थ २%, औद्योगिक प्रयोजनार्थ ४% , वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ५% आणि निवासी व वाणिज्यिक या मिश्र प्रयोजनासाठी ५% या दराने भाडेपट्टा आकारणी करणेचे आहे. तत्कालिन मा. मंत्री (महसूल) यांनी दि.१३/७/१९९२ च्या आदेशान्वये जेव्हा भाडेपट्टा नुतनीकरणाच्या भूईभाड्याचे धोरण निश्चित होईल त्यानुसार भाडेपट्टेधारकास भाडेपट्टा बंधनकारक राहील असे आदेशीत केले होते. त्यानुसार सदर धोरण शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ अन्वये निश्चित झालेले असल्याने दि.१/१/२०१२ पासून आजतागायतच्या कालावधीचा सुधारीत भाडेपट्टा आकारणी करणे आवश्यक आहे.

त्यानुसार सन २०१२ च्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार सुधारीत वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.१,९९,७७,१९९/- होत असून जून्या दराने भरणा केलेली वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.३३,५९० /- वजा जाता प्रत्यक्षात वसूल करावायाचा वार्षिक भाडेपट्टा रक्कम रू.१,९९,४३,६०९/- प्रमाणे सन २०१२ ते २०१६ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टा रक्कम रू.९,०९,३६,४४४/- इतकी व त्यावरील व्याजाची रक्कम रू.२,६८,१५,७७०/- एवढी अशी मिळून एकूण थकीत रक्कम रू.११,७८,३२,२१४/- इतकी येते.

सबब भाडेपट्टा पुनर्विलोकन केल्यानंतर येणारी सन १९९९ ते २००९ पर्यंतची सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रू. २५,१४,०२,७०७/- व सन २००९ ते डिसेंबर २०११ पर्यंतची सुधारीत थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रू. २२,०३,१५,६०५/- आणि शासन निर्णय दि.१२/१२/२०१२ मधील तरतुदीनुसार सन २०१२ ते २०१६ या कालावधीतील थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रू.११,७८,३२,२१४/- अशी मिळून एकूण थकीत भाडेपट्टयाची व्याजासह रक्कम रू. ५८,९५,५०,५२६/- येत आहे.(सोबत गणना तक्ता) तरी सदरची रक्कम तात्काळ या कार्यालयात भरणा करावी .

सदर आकारणी करणेत आलेल्या थकीत भाडेपट्टा रकमेबाबत काही आक्षेप असल्यास या कार्यालयात दि. ०७/०१/२०१७ रोजी ~~सकाळी~~/दुपारी ४.०० ----वा. सुनावणीसाठी आपण समक्ष अथवा

कायदेशीर प्रतिनिधीमार्फत या कार्यालयात न चुकता हजर रहावे.सुनावणीच्या दिवशी आपण आपले लेखी निवेदनही सादर करू शकता.

तरी सदर दिवशी व वेळी आपण अथवा आपले प्रतिनिधी या कार्यालयात उपस्थित न राहिल्यास, आपणास याबाबत काहीही सांगावयाचे नाही, असे गृहित धरुन पुढील कारवाई एकतर्फी करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

(दीपेन्द्र सिंह कुशवाह)
जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर

18/11

विवरणपत्र ४

फैक्स
Fax 022-2203 3018

दूरभाष
Telephone 2219 0500
2219 0549

ई-मेल
E-mail agauMaharashtra1@cag.gov.in

संख्या/No.

No. RS(R)/F-44/2016-17/20

भारतीय लेखा तथा लेखापरीक्षा विभाग
कार्यालय, प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र.
प्रतिष्ठा भवन, 101, महर्षि कर्वे मार्ग, मुंबई - 400 020.
INDIAN AUDIT AND ACCOUNTS DEPARTMENT
OFFICE OF THE PRINCIPAL ACCOUNTANT GENERAL (AUDIT)-I, MAHARASHTRA.
Pratishtha Bhavan, 101, Maharshi Karve Marg, Mumbai - 400 020.

सत्यमेव जयते

दिनांक/Date : 16-05-2016

To,
The Hon'ble Chairman,
Public Accounts Committee,
Maharashtra State Legislature,
Vidhan Bhavan,
Mumbai

Subject : Para no. 6.4.4 of the Standalone Audit Report on "Government land given on lease"

Sir,

With reference to Hon'ble Chairman PAC's query regarding the basis on which audit has arrived at the rate of ₹ 5.04 lakh per square meter in respect of the land granted to Taleem Research Foundation, it is submitted as follows:

- As per MMRDA note dated 22/07/2008 (copy enclosed), the highest bid rate received during the year 2007 was ₹ 5.04 lakh per square meter. There was a proposal to increase the reserve price to ₹ 5.04 lakh in respect of the land proposed to be granted to the Foundation. However, reasons for non-finalisation of the higher rates was not available on record.
- As per compliance in the Explanatory Memorandum in respect of para 6.4.4 of the aforementioned Audit Report (copy enclosed), there is no regulation in MMRDA's Land Disposal Regulations for determining reserve price.

In view of the above, audit was of the opinion that adoption of ₹ 5.04 lakh as reserve price in respect of the land allotted to the Foundation would have been in the interest of MMRDA and would have resulted in additional revenue of ₹ 205.91 crore.

Yours faithfully,

Pr. Accountant General

Enclosures : As above

D33

MMRDA
Date: 22/7/2008

Sub: Invitation of bids for allotment of plot admeasuring 5900 sq.m reserved for "Public purpose of Education/Medical facility" in 'GN' Block of Bandra-Kurla Complex on lease.

1 MMRDA in its 118th meeting held on 18/3/2007 sanctioned the proposal of allotment for provision of 'Social facilities' on plot no.SF-7 in 'G' Block of Bandra-Kurla Complex to the JH Ambani Foundation for expansion of there existing school. In this case, plot admeasuring 2274.15 sq.m was offered at the rate of Rs.1,53,054 per sq.m of the plot area for FSI of 2.00 as per the then prevailing rate per sq.m of BUA for commercial user. This offer was made as per the Government Resolution of 1992 according to which the plot under the social facility (school) can be allotted at the rate of 50% of prevailing market rate for commercial user.

2. The disposal of plot in 'GN' Block admeasuring 5900 sq.m. earmarked for "Public purpose of Education/Medical facility" was proposed on the above lines and proposed in 120th meeting of Authority held on 24/12/2007. The Authority approved the proposal for disposal of plot under reference by inviting tender at the reserve rate of Rs. 1,53,054/- per sq.m of plot area subject to eligibility criteria for bidders.

3. MC has given approval to the Bid Document along with advertisement on 24/4/2008 and (also 14/7/2008) with proposed new location of the plot admeasuring 5900 sq.m of GN Block for inviting tender for "Public purpose of Education/Medical facility".

4. As per MC's approval for disposal of plot admeasuring 5900 sq.m. earmarked for "Public purpose of Education/Medical facility" the advertisement for inviting bids for the plot under reference was published in newspaper on 17/7/2008 .As per the approved schedule the tenders booklet is available for sale from 21/7/2008.

5. The Bids for Commercial plots C-54 ,C-55 (combined) ,C-70 and C-66 with the reserved rate of Rs 153054/- per sq.m of BUA for commercial user were invited by advertisement on 27/10/2007.The reserve rate for commercial user per sqm of BUA was Rs 153054/- per sq.m .The highest bid quote received for plot C-70 was Rs 8,31,60,00,000/- at the rate of 5,04,000/- per sqm of BUA .This rate was approved in 120th authority meeting on 24/12/07.

6. Thereafter bids for commercial plot C-13and C-8, were again invited in March 2008 for commercial user. The highest bid quote received for plot no. C-8 was at

the rate of 3,44,448.00/- per sqm of BUA.However the proposal for allotm[redacted] plot it is yet to be approved in the authority meeting .Hence it is presumed [redacted] the prevailing rate for commercial plot is Rs 5.04,000/- per sqm of BUA [redacted] consideration of the authority's earlier approved rate for commercial plot as mentioned in para 5 above.

7. In view of above, and as desired by MC it is proposed to revise the reserved rate of Rs 1,53,054/- per sq.m of plot area to 5,04,000/- per sqm of plot area . Accordingly it is proposed to publish the corrigendum to the advertisement published The draft of corrigendum to be published is kept at page 3441 /cs for approval.

8. It is proposed to publish the corrigendum in the newspaper wherein the advertisements were published by DART namely in DNA (Mumbai), TOI (All), NBT, ET (All) + I.E, L.S +M.T.

9. MC is requested to approve the proposal in para 7.and 8. above.

22/7/08
Dy Planner (R)

Planner

Chief, T&CP

M.C.

Pl. submit

CTCP

M.C. OFFICE 22-7-08 Dated

विवरणपत्र ५

विवरण क्र. ५

क्र.-पीएसी/सामान्य/2

फैक्स Fax 022-2203 3018
दूरध्वनि Telephone 2219 0500 2219 0549
ई-मेल E-mail agauMaharashtra1@cag.gov.in

संख्या/No.

सत्यमेव जयते

भारतीय लेखापरीक्षा और लेखा विभाग
प्रधान महालेखाकार (लेखापरिक्षा)-I का
प्रतिष्ठा भवन, 101, महर्षि कर्वे मार्ग, मुंबई - 400 020.
INDIAN AUDIT AND ACCOUNTS DEPARTMENT
OFFICE OF THE PRINCIPAL ACCOUNTANT GENERAL
(AUDIT)-I, MAHARASHTRA.
Pratishtha Bhavan, 101, Maharshi Karve Marg,
Mumbai - 400 020.

दिनांक/Date : 25.07.2017

सेवा में,

मेघना तळेकर, उप सचिव,
महाराष्ट्र विधानमंडल सचिवालय,
विधान भवन, मुंबई- 400032

विषय: 'भाडेपट्टीवरील दिलेलल्या शासकीय जमिनी' यावरील भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा अहवाल (वर्ष 2013 चा अहवाल क्र. 5)

संदर्भ: इस कार्यालय का पत्र सं. PAC/Gen/2016-17/82/दिनांक 18.07.2017

महोदया,

उपरोक्त संदर्भित पत्र जो कि लोक लेखा समिती के अध्यक्ष महोदय को भेजा गया था, कि मराठी प्रति आपको अग्रतर उचित आवश्यक कारवाई हेतु अग्रेषित किया जा रहा है।

यह आपके सूचनार्थ एवं आवश्यक कारवाई हेतु प्रेषित।

भवदीय,

अनुलग्नक: यथोपरि

अ.ला.फुलझेले
वरिष्ठ लेखा परीक्षा अधिकारी/पी.ए.सी.

IR-41
25/7/17

क्र. पीएसी/2016-17/82
दि. 18/07/2017

प्रती,
सभापती/अध्यक्ष,
लोक लेखा समिती,
महाराष्ट्र विधानमंडळ सभागृह,
विधान भवन,
मुंबई.

विषय : 'भाडेपट्टीवरील दिलेल्या शासकीय जमिनी' यावरील भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा अहवाल(वर्ष 2013 चा अहवाल क्र.5)

महोदय

भाडेपट्टीवरील दिलेल्या शासकीय जमिनी या विषयावरील 31 मार्च 2012 रोजी संपलेल्या वर्षासाठीचा संपादणूक लेखापरीक्षा अहवाल लोक लेखा समितीसमोर चर्चेसाठी 4 मे 2016 रोजी मांडण्यात आला आणि त्यावरील चर्चा 12 जुलै 2017 रोजी समाप्त झाली.

1. जबाबा दरम्यान /मौखीक साक्षी दरम्यान, भाडेपट्टी कराराच्या अटीचे उल्लंघन केल्यामुळे जमिनी परत न करणे, भाडेपट्टी कराराच्या अटींचे उल्लंघन नियमाधीन करणे, जमीन परत प्राप्त केल्यावर तिचे त्याच व्यक्तीस पुर्नवाटप करणे, जिल्ह्याधिका-यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय त्रयस्थ हितसंबंध प्रस्थापित होणे, जिल्ह्याधिका-यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय वापरात बदल करण, अतिक्रमण असलेली जमीन परत ताब्यात घेणे इत्यादींशी संबंधीत लेखापरीक्षा परिच्छेदांवर विस्तृत चर्चा करण्यात आली.
2. स्पष्टीकरणात्मक ज्ञापने आणि जबाबावरुन पुढे असे ही आढळून आले की अगदी मोजक्या प्रकरणांत भाडेपट्टीदारांकडून अटीचे उल्लंघन झाल्या कारणाने जमीन परत घेण्यात आली होती आणि बहुतांश प्रकरणांमध्ये उल्लंघने नियमाधीन करण्यात आली होती. भाडेपट्टी कराराच्या अटींचे उल्लंघन / जिल्हाधिका-यांच्या परवानगीशिवाय जमिनीच्या भाडेपट्टीचे हस्तांतरण आणि जमिनीची भाडेपट्टी नियमाधीन करणे यांच्याशी संबंधीत अधिकतम परिच्छेद असल्याने महसूल व वन विभागाच्या प्रधान सचिवांनी जबाबा दरम्यान लोक लेखा समितीस सांगितले की महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या कलम 40 अन्वये शासनाला त्यांच्या स्वत:च्या मालमत्तांची विल्हेवाट लावण्याचे अनिर्बंध अधिकार देण्यात आले आहेत.
3. संपूर्ण अहवालात नियंत्रक व महालेखापरीक्षकांनी कुठेही म.ज.म. संहितेच्या कलम 40 ला संदर्भित केलेले नाही. सबब, सदर खुलासा कायदेशीर तरतुदी विचारात घेऊन केला नसल्याची धारणा आहे आणि त्याद्वारे सुरवातीस तरी शासनाने लोक लेखा समीतीची दिशाभूल करण्याचा प्रयत्न केला होता. संपादणूक लेखापरीक्षेच्या माध्यमातून जिल्हाधिका-यांची कार्य उदासिनता आणि म.ज.म संहिते अंतर्गत विहीत केलेली कार्ये पार पाडण्यात त्याना आलेले अपयश शासनाच्या निदर्शनास आणले गेले. जिल्हाधिका-यांकडून केल्या गेलेल्या उल्लंघनाविषयी प्रधान सचिवांनी समाधानकारक खुलासा केला नसल्याचे आमचे मत आहे.

तसेच ब-याच प्रकरणांमध्ये म.ज.म संहितेच्या कलम 40 च्या अनुषंगाने जिल्हाधिका-यांनी अटीच्या उल्लंघनाची प्रकरणे शासनाला संदर्भित केली अथवा नाही याविषयी सकृतदर्शनी कोणताही पुरावा नाही.

5. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 च्या कलम 53 नुसार, म.ज.म संहितेत भाडेपट्टीकरारांच्या अटींचे उल्लंघन नियमाधीन करण्याविषयी कोणतीही स्पष्ट तरतूद नसल्याने भाडेपट्टीविषयक अटींचे उल्लंघन झाल्यास जमीन परत घेण्यात यावी. तसेच, ज्या प्रकरणात जमीन परत घेण्यात आली आहे अश्या प्रकरणांत भाडेपट्टीविषयक अटींचे पालन न केल्याबद्दल दंड आकारण्याची कोणतीही तरतूद म.ज.म संहितेत नाही. तसेच, तज्ञांच्या अभिप्रायासह म.ज.म संहितेच्या कलम 40 वरील महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या प्रधान सचिवांच्या जबाबामधून असे स्पष्ट झाले की अशाप्रकारे शासनाला योग्य वाटणा-या अटी व शर्तींवर कोणत्याही जमिनीची, विल्हेवाट लावण्याविषयी राज्य शासनाला परिपुर्ण किंवा अनियंत्रित अधिकार नाहीत. या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने करणे अपेक्षित आहे. म्हणूनच म.ज.म संहितेच्या कलम 40 अंतर्गत परिपुर्ण किंवा अनियंत्रित अधिकार असल्याचा शासनाचा दावा चुकीचा असून ही बाब लोक लेखा समितीच्या निदर्शनास आणून दिली आहे.

6. अशाप्रकारे, शासनाचा जबाब तसेच उपरोक्त निवेदन/कायदेशीर तरतूदं विचारात घेऊन अशी विनंती करण्यात येत आहे की लोक लेखा समितीने त्यांच्या अहवालात खालील शिफारशींचा अंतर्भाव करावा.

- जिल्हाधिका-यांनी म.ज.म संहितेतील तरतूदींचे काटेकोर पालन करावे व त्यांची कर्तव्ये पार पाडतांना शासनाचे हित जपावे, विहीत प्रयोजनासाठीच भाडेपट्टीदारांकडून जमिनीचा वापर होईल याची सुनिश्चिती करावी व भाडेपट्टीविषयक अटींचे उल्लंघन झाल्यास विहीत पद्धतीनुसार जमीन परत ताब्यात घेण्यात यावी. संहितेमध्ये अशी उल्लंघने नियमांधीन करण्याविषयी कोणतीही स्पष्ट तरतूद नसताना तसे करण्याच्या शासनाच्या प्रवृतीस आळा घालण्याची गरज आहे;
- जिल्हाधिका-यांनी संदर्भित केल्यास किंवा भाडेपट्टींच्या अटींचे उल्लंघन झाल्याविषयी कोणतीही माहिती/तक्रार प्राप्त झाल्यावरच महाराष्ट्र शासनाने भाडेपट्टीच्या अटींच्या उल्लंघनावर कारवाई करावी.
- भाडेपट्टीच्या अटींच्या उल्लंघनाबद्दल जमीन परत ताब्यात घेताना भाडेपट्टीदारांकडून दंड आकारणी व वसुली करण्याविषयी स्पष्ट धोरण आखावे;
- भाडेपट्टीच्या अटींच्या उल्लंघनाबद्दल जमीन परत घेताना त्या जमिनीवर कोणतेही अतिक्रमण नसल्याची खात्री करावी आणि
- या आधीच्या किंवा भविष्यातील कोणत्याही प्रकरणांमध्ये प्रमाणिकृत आणि योग्य भाडेपट्टीकरारनामा केला जावा ज्यामध्ये जिल्ह्याधिका-यांनी भाडेपट्टीदाराबरोबर कोणत्या अटी व शर्ती अंतिम केल्या आहेत त्यांचा स्पष्ट उल्लेख असावा. देय भाडेपट्टी भाडयाची त्वरेने वसूली करावी व ते शासकीय खात्यात जमा करावे.
- कलम 40 अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर न्यायाने, औचित्याने आणि रास्त पद्धतीने व शासनाचे हित लक्षात घेऊन करावा.
- राज्यातील अत्याधिक किंमतीच्या मोक्याच्या जमिनी 30 वर्षे किंवा त्यापेक्षा अधिक काळासाठी भाडेपट्टीवर देण्यात येत असताना वेगवेगळ्या शासन निर्णयातून असे दिसून येते की अटींचा भग

झालेल्या प्रकरणांतदेखील जमिनी परत ताब्यात न घेण्याचाच शासनाचा हेतू होता. यापुढे जमिनी भाडेपट्टीवर देण्याचे सर्वाधिकार महसूल व वन विभागाकडे असणार नाहीत. शासकीय जमिनी भाडेपट्टीवर देणे, त्यांचा भाडेपट्टी कालावधी आणि अटी याविषयी निर्णय घेण्यासाठी वित्त विभागाच्या प्रतिनिधीचा समावेश असलेली एक उच्च स्तरीय समिती गठीत करावी.

- प्रचलित पद्धतीनुसार शासकीय जमिनीचे वाटप करण्यासाठी भाडेपट्टीदारांची निवड कशी केली जाते ते स्पष्ट नाही. वृत्तपत्रात/विभागाच्या संकेतस्थळावर बोली मागवून वाटपात पारदर्शकतता आणावी. जर आवेदकांची संख्या अधिक असेल तर शासनाने उच्चतम बोलीदाराला जमीनीचा लिलाव करण्याचा विचार करावा.
- शासनाच्या धोरणानुसार 'शैक्षणिक प्रयोजनासाठी' जमिनीचे वाटप सवलतीच्या दराने करण्यात येते. खाजगी क्षेत्रातील शिक्षण हे सध्या मोठा व्यवसाय झाल्याने शासनाने शैक्षणिक प्रयोजनासाठी शासकीय जमिनी सवलतीच्या दरात देण्याच्या धोरणाचे पुनर्विलोकन करावे.

आपली विश्वासू

स्वाक्षरी

प्रधान महालेखाकार

परिशिष्ट-ब

बुधवार, दिनांक ४ मे, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक ४ मे, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरु होऊन दुपारी १.५५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री.संजय सावकारे, वि.स.स.
(३) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.
(४) श्री.राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.
(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
(६) डॉ.अनिल बोंडे, वि.स.स.
(७) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.
(८) श्री.संजय केळकर, वि.स.स.
(९) श्री.वैभव नाईक, वि.स.स.
(१०) श्री.सुरेश गोरे, वि.स.स.
(११) श्री.जयंत पाटील, वि.स.स.
(१२) श्री.राजेश टोपे, वि.स.स.
(१३) श्री. जयंत प्र. पाटील, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
(२) श्री. श्री.चु.श्रीरंगम, उप सचिव
(३) श्री. सो.न.सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्रीमती मिनाक्षी मिश्रा, प्रधान महालेखाकार

वित्त विभाग

श्रीमती वंदना कृष्णा, सचिव, लेखा व कोषागारे

साक्षीदार :-

(१) डॉ.नितीन करीर, प्रधान सचिव, नगरविकास (१)
(२) श्रीमती मनिषा म्हैसकर, सचिव, नगरविकास (२)
(३) श्री.एस.एस.शेंडे, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा
(४) श्री.एस.डी.लाखे, मुख्य अधिकारी, म्हाडा
(५) डॉ.संजय मुखर्जी, अतिरिक्त आयक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका
(६) श्री.बी.जी.पवार, सह सचिव, गृहनिर्माण विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ७.१ व ८.१ संदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग आणि गृहनिर्माण विभागाचे प्रतिनिधी यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक १२ मे २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक १२ मे २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(६) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(७) श्री.जयंत पाटील, वि.स.स.

(८) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्री. टोनी, उप महालेखाकार

वित्त विभाग

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव

साक्षीदार :-

(१) श्री. नितीन करीर, प्रधान सचिव

(१) श्री. संजय सेठी, अति. आयुक्त, एमएमआरडीए

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ६.१ संदर्भात प्रधान सचिव, नगरविकास विभाग यांची साक्ष घेतली.

मंगळवार, दिनांक ७ जून २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक ७ जून २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(८) श्री. सत्यजित पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

(९) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

(११) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

(१२) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्रीमती ए. ए. लक्ष्मी, प्रधान महालेखाकार, मुंबई

वित्त विभाग

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव (लेखा व कोषागरे)

साक्षीदार :-

(१) श्री. प्रकाश माळी, प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग

(२) श्री. अजोय मेहता, आयुक्त, महानगरपालिका, मुंबई

(३) डॉ. संजय मुखर्जी, अतिरिक्त आयुक्त, महानगरपालिका, मुंबई

(४) श्री. संजय गोखले, उप सचिव, नगरविकास विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ७.१ संदर्भात प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग तसेच आयुक्त बृहन्मुंबई महानगरपालिका यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक ९ जून, २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक ९ जून, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

१) श्री. गोपालदास अग्रवाल,वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

२) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
३) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.
४) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.
५) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.
६) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.
७) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.
८) श्री. शंभुराज देसाई, वि.स.स.
९) श्री. सत्यजीत पाटील-सरुडकर, वि.स.स.
१०) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.
११) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.
१२) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.
१३) श्री. माणिकराव ठाकरे, वि.प.स.
१४) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयः

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव
(२) श्री. श्री.चु. श्रीरंगम, उप सचिव
(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्रीमती ए.ए.लक्ष्मी, प्रधान महालेखाकार, मुंबई

वित्त विभाग

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव (लेखा व कोषागरे)

साक्षीदार :-

महसूल विभाग

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग
(२) श्री. दीपेंन्द्रसिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर
(३) डॉ. अश्विनी जोशी, जिल्हाधिकारी, मुंबई (शहर)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. २.२ व ३.१ या संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

सोमवार, दिनांक २७ जून २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक सोमवार, दिनांक २७ जून, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.१० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(४) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(५) श्री. सत्यजित पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

(६) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(७) श्री. संजय दत्त, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयः

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री.चु.श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो.न.सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय

श्रीमती ए.एस.लक्ष्मी, प्रधान महालेखाकार

साक्षीदार :-

महसूल विभाग

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग

(२) श्रीमती आश्विनी जोशी, जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ३.१ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक ३१ ऑगस्ट २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक, बुधवार, दिनांक ३१ ऑगस्ट २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(८) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(९) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(१०) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार यांचे कार्यालय

श्रीमती संगीता चौरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई

वित्त विभाग

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग

(२) श्री. दिपेंद्रसिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर, महसूल विभाग

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.१ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक ७ सप्टेंबर २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक ७ सप्टेंबर २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ३.०० वाजता सुरू होऊन सायं. ५.०५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(७) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(८) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.

(९) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

(११) श्री. अशोक उर्फ भाई-जगताप, वि.प.स.

(१२) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालयः

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री.चु.श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

महालेखाकार कार्यालय :-

श्री. शिवराज धुप्पे, उप महालेखाकार, मुंबई.

वित्त विभाग :-

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय,मुंबई.

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

(२) श्री. दिपेंद्रसिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उप नगर (महसूल विभाग)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक २८ सप्टेंबर २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २८ सप्टेंबर, २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी २.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी ३.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(३) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(४) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(७) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(८) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(९) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

(११) श्री. अशोक उर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

(१२) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. चु. श्रीरंगम, उप सचिव

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्रीमती संगीता चौरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई.

वित्त विभाग :-

श्रीमती मिता राजीव लोचन, सचिव, वित्त विभाग

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

(२) श्री. दिपेंद्रसिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर (महसूल विभाग)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक २६ ऑक्टोबर २०१६

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २६ ऑक्टोबर २०१६ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(७) श्री. सुरेश गोरे, वि.स.स.

(८) श्री. अमरसिंह पंडित, वि.प.स.

(९) श्री. अशोक उर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

(१०) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि. अ.

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्रीमती संगीता चौरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई.

वित्त विभाग :-

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव, वित्त विभाग

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

(२) श्री. दिपेंन्द्र सिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उप नगर (महसूल विभाग)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक २५ जानेवारी २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २५ जानेवारी, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(६) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

(७) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव

(२) श्री. श्री. श्रीरंगम, उप सचिव तथा नि. अ.

(३) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

(१) श्री. डी. के. शेखर, महालेखाकार, मुंबई.

(२) श्री. जी. के. पार्डीकर, वरिष्ठ उप महालेखाकार.

वित्त विभाग :-

श्री. व्ही. गिरीराज, प्रधान सचिव, वित्त विभाग

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

(२) श्री. दिपेंन्द्र सिंह कुशवाह, जिल्हाधिकारी, मुंबई उप नगर (महसूल विभाग)

(३) श्री. भिसे, सचिव, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.२, ४.३ व ४.४ या संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

मंगळवार, दिनांक २० जून २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक २० जून, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी २.३० वाजता सुरू होऊन सांय. ४.४५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(६) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(७) श्री. वसंतराव चव्हाण, वि.स.स.

(८) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री.सो.न.सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्रीमती संगिता चौरे, प्रधान महालेखाकार.

वित्त विभाग :-

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव, वित्त विभाग.

साक्षीदार :-

(१) श्री. मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

(२) श्री. सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ५.१ संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक २९ जून २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक २९ जून, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.१० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(७) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(८) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(९) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :-

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री.सो.न.सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्रीमती संगिता चौरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई कार्यालय.

वित्त विभाग :-

श्रीमती वंदना कृष्णा, प्रधान सचिव, वित्त विभाग.

साक्षीदार :-

(१) श्री.मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल व वन

(२) श्री.सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. ५.४ या संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

बुधवार, दिनांक १२ जुलै २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक १२ जुलै, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १२.०० वाजता सुरू होऊन दुपारी २.१० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(३) श्री. हरिभाऊ जावळे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(६) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(७) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(८) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(९) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(१०) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(११) श्री. भास्कर जाधव. वि.स.स.

(१२) श्री. जयंत पाटील, वि.प.स.

(१३) श्री. अशोक उर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री. सो. न. सानप, अवर सचिव.

निमंत्रित :-

महालेखाकार कार्यालय :-

श्रीमती संगिता चौरे, प्रधान महालेखाकार, मुंबई कार्यालय.

वित्त विभाग :-

श्री. अनुदीप दिघे, उप सचिव, वित्त विभाग.

साक्षीदार :-

(१) श्री.मनुकुमार श्रीवास्तव, प्रधान सचिव, महसूल व वन.

(२) श्री.सौरभ राव, जिल्हाधिकारी, पुणे.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील परिच्छेद क्र. संदर्भात प्रधान सचिव, महसूल व वन (महसूल) विभाग यांची साक्ष घेतली.

गुरुवार, दिनांक २४ जुलै, २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक २४ जुलै, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी २.३० वाजता सुरू होऊन सायं.४.४५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) श्री. शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(८) श्री. सत्यजित पाटील-सरुडकर, वि.स.स.

(९) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(१०) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

(११) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

(१२) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

(१३) श्री. संजय दत्त, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री.सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालासंदर्भात समितीने तयार केलेल्या प्रारूप अहवालातील परिच्छेद क्र.७.१ विचारात घेतला.

मंगळवार, दिनांक १ ऑगस्ट २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक १ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे सायं. ५.०० वाजता सुरू होऊन सायं. ६.०० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्रीमती माधुरी मिसाळ, वि.स.स.

(५) श्री. योगेश सागर, वि.स.स.

(६) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(३) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(४) श्री. सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालासंदर्भात समितीने तयार केलेल्या प्रारूप अहवालातील परिच्छेद क्र.३.१ विचारात घेतला.

बुधवार, दिनांक २ ऑगस्ट २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक २ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी ३.०० वाजता सुरू होऊन सायं.५.१५ वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(६) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(७) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(८) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(९) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(१०) श्री. भास्कर जाधव, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री.सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालासंदर्भात समितीने तयार केलेल्या प्रारूप अहवालातील परिच्छेद क्र.२.१ विचारात घेतला.

गुरुवार, दिनांक ३ ऑगस्ट २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक गुरुवार, दिनांक ३ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे संध्या. ५.०० वाजता सुरू होऊन सायं. ६.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. हरीभाऊ जावळे, वि.स.स.

(६) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(७) श्री. जयंत पाटील, वि.स.स.

(८) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री. सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

(३) श्रीमती सुषमा पाठक, कक्ष अधिकारी.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालासंदर्भात समितीने तयार केलेल्या प्रारूप अहवालातील परिच्छेद क्र. २.१, ६.१ व ८.१ विचारात घेतला.

मंगळवार, दिनांक ८ ऑगस्ट २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक मंगळवार, दिनांक ८ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे संध्या. ४.०० वाजता सुरू होऊन सायं. ६.३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री. गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख.

सदस्य :

(२) शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(४) श्री. संजय केळकर, वि.स.स.

(५) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(६) श्री. संज. दत्त, वि.स.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री. सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

(३) श्रीमती सुषमा पाठक, कक्ष अधिकारी.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरिक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालासंदर्भात समितीने तयार केलेल्या प्रारूप अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.१ वर चर्चा करण्यात आली.

बुधवार, दिनांक ९ ऑगस्ट २०१७

लोकलेखा समिती

समितीची बैठक बुधवार, दिनांक ९ ऑगस्ट, २०१७ रोजी विधान भवन, मुंबई येथे दुपारी १.३० वाजता सुरू होऊन दुपारी ३.०० वाजता स्थगित झाली. तसेच पुन्हा सायं. ५-३० वाजता सुरू होऊन सायं. ६-३० वाजता स्थगित झाली.

उपस्थिती

समिती प्रमुख :

(१) श्री.गोपालदास अग्रवाल, वि.स.स. तथा समिती प्रमुख

सदस्य :

(२) शिवाजीराव नाईक, वि.स.स.

(३) श्री. संजय सावकारे, वि.स.स.

(४) श्री. नानाजी शामकुळे, वि.स.स.

(५) श्री. राजेंद्र पाटणी, वि.स.स.

(६) डॉ. अनिल बोंडे, वि.स.स.

(७) श्री. प्रशांत ठाकूर, वि.स.स.

(८) श्री. वैभव नाईक, वि.स.स.

(९) श्री. राजेश टोपे, वि.स.स.

(१०) श्री. अशोक ऊर्फ भाई जगताप, वि.प.स.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय :

(१) श्रीमती मेघना तळेकर, उप सचिव.

(२) श्री. सोमनाथ सानप, अवर सचिव.

(३) श्रीमती सुषमा पाठक, कक्ष अधिकारी.

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या सन २०१३ या वर्षाच्या भाडेपट्टीवर दिलेल्या शासकीय जमिनींचे संपादणूक लेखापरीक्षण अहवालातील समितीने तयार केलेल्या प्रारुप अहवालातील परिच्छेद क्र. ४.१ व ५.१ वर चर्चा करण्यात आली. तसेच अंतिम प्रारुप अहवाल घेऊन संमत करण्यात आला.

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई