

मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील शासकीय जमिनीवरील दीर्घ मुदतीसाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या तथापि मुदत संपुष्टात न आलेल्या भाडेपट्ट्याच्या विहित कालावधीनंतर भाडेपट्ट्याच्या दरामध्ये सुधारणा करणेबाबत व शासन निर्णय, दिनांक १२/१२/२०१२ मध्ये भाडेपट्टा नुतनीकरणाबाबत सुधारित निर्देश देण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२,
शिबिर कार्यालय, बोरेक क्र.१०, जुने हैदराबाद हाऊस,
सिंहल लाईन्स, नागपूर.
दिनांक : १४ डिसेंबर, २०२५.

- वाचा :-**
- १) महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.१२.१२.२०१२
 - २) महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.०५.०५.२०१८
 - ३) मा. मंत्रिमंडळाच्या दिनांक ११/१२/२०२५ रोजी झालेल्या बैठकीमधील निर्णय.

प्रस्तावना:-

शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२५०५/ प्र.क्र.४०५/ ज-२, दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये बृहन्मुंबईतील (मुंबई शहर जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्हा) शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे सुधारित धोरण विहित केलेले आहे. सदर धोरणामध्ये भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचे मूल्य परिगणित करताना मुद्रांक विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिद्ध केल्या जाणाऱ्या वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यांनुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने एकूण मूल्य परिगणित करण्याचे निर्देश देण्यात आले आहेत. तसेच, मा. मुंबई उच्च न्यायालयाचा निर्णय विचारात घेऊन, या मूल्यापैकी जमीन मालक म्हणजेच शासनाचा २५ टक्के हिस्सा व भाडेपट्ट्यारक यांचा ७५ टक्के हिस्सा विचारात घेऊन, शासनाच्या २५ टक्के इतक्या रकमेवर विशिष्ट दराने भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्याचे निर्देश शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, दिनांक १२/१२/२०१२ अन्वये निर्देश देण्यात आलेले आहेत.

०२. तथापि, बृहन्मुंबईमध्ये काही शासकीय जमिनी ३० वर्षांपेक्षा अधिक (उदा. ९०वर्ष, ९९ वर्ष, ९९९ वर्ष) अशा दीर्घ मुदतीसाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या आहेत व सदर जमिनीचा भाडेपट्टा अद्याप संपुष्टात आलेला नाही. अशा दीर्घ मुदतीसाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या काही शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्ट्याच्या अटी / शर्तीमध्ये विशिष्ट कालावधीनंतर भाडेपट्ट्याच्या दरात सुधारणा करण्याच्या तरतुदी नमूद आहेत. अशा दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्टा मुदत संपुष्टात न आलेल्या प्रकरणांमध्ये ३० वर्षे भाडेपट्ट्याचे विहित कालावधीनंतर दर सुधारित करीत असताना

परिगणित होणारा दर आणि भाडेपट्टा संपुष्टात आलेल्या प्रकरणांमध्ये शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, दिनांक १२/१२/२०१२ मधील तरतुदीनुसार परिगणित होणारा दर यामध्ये मोठी तफावत येते. त्यामुळे भाडेपट्ट्याची मुदत न संपलेल्या दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्ट्याधारकांमध्ये अन्याय झाल्याची भावना निर्माण होते. यास्तव मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्हयातील दीर्घ मुदतीच्या तथापि, मुदत न संपलेल्या (उदा. ९०वर्ष, ९९ वर्ष, ९९९ वर्ष) भाडेपट्ट्यांसाठी देखील धोरणात्मक निर्णय घेण्याची आवश्यकता आहे.

०३. अशा दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्ट्याचा किमान कालावधी ३० वर्षे पूर्ण झाल्यानंतर ज्या दिनांकास भाडेपट्ट्याच्या वार्षिक दरामध्ये सुधारणा करावयाची आहे, तो दिनांक ०१/०१/२०१२ किंवा त्यानंतरचा असेल तर दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने येणाऱ्या एकूण मूल्यांकनाच्या १००% ऐवजी २५ टक्के मूल्यांकन हे शासनाचा हिस्सा म्हणून विचारात घेणे उचित ठरेल, असे शासनाचे मत झाले आहे. भाडेपट्ट्याची निश्चिती शासन निर्णय दिनांक १२/१२/२०१२ व शासन निर्णय, दिनांक ०५/०५/२०१८ मधील दरानुसार २५ टक्के मूल्यांकनावर सुधारित भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करून वसूल करणे उचित ठरेल. अशा प्रकारे धोरण निश्चित केल्यास, सर्वांना समान न्याय देता येईल. अशा प्रकारचे प्रकरण शासनास प्राप्त झाल्यास निर्णय घेताना अडचण येणार नाही. तसेच न्यायालयीन प्रकरणे उद्भवणार नाहीत. तसेच काही प्रकरणांमध्ये सध्या खूप कमी भाडेपट्टा येत असल्यास सुधारित दराने भाडेपट्टा निश्चित केल्यास महसुलात वाढ होण्याची शक्यता आहे.

त्यामुळे शासन निर्णय, दिनांक १२/१२/२०१२ बाबतचे मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने घालून दिलेले सूत्र (दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्ट्याबाबत शासनाचा २५% हिस्सा) विचारात घेऊन ज्या भाडेपट्टेदार व्यक्ती / संस्था यांना १०, ९९, ९९९ वर्षे मुदतीकरीता शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या आहेत व ज्यांची ३० वर्षे भाडेपट्टा कालावधी पूर्ण झाला आहे अशा प्रकरणी ३० वर्षांनंतर भूईभाडे निश्चित करणे न्यायोचित असून याकरीता शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, दिनांक १२/१२/२०१२ मध्ये किरकोळ सुधारणा करण्याचा निर्णय मा. मंत्रिमंडळाने दिनांक ११/१२/२०२५ रोजीच्या बैठकीत घेतला आहे.

शासन निर्णय :-

प्रस्तावनेत विषद केलेली परिस्थिती विचारात घेता, संदर्भाधीन शासन निर्णय, क्र. जमीन-२५०५/ प्र.क्र. ४०५/ ज-२, दिनांक १२/१२/२०१२ मधील मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने घालून दिलेले सूत्र (दीर्घ मुदतीच्या भाडेपट्ट्याबाबत शासनाचा २५% हिस्सा) विचारात घेऊन, बृहन्मुंबईमध्ये ३० वर्षांपेक्षा अधिक कालावधीकरिता भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या तथापि, अद्याप भाडेपट्टा संपुष्टात न आलेल्या आणि भाडेपट्ट्याच्या हक्कांचे हस्तांतरण झालेल्या शासकीय जमिनीच्या भूईभाडयाची आकारणी करताना तसेच भाडेपट्ट्याचा कालावधी संपुष्टात आलेला आहे व मुळ भाडेपट्टेदाराने भाडेपट्ट्याच्या हक्काचे हस्तांतरण अन्य व्यक्ती / संस्था यांच्याकडे केलेले आहे, अशा प्रकरणी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी, असे सुधारित निर्देश याद्वारे देण्यात येत आहेत:-

(१) बृहन्मुंबईमध्ये शासनाने ३० वर्षांपेक्षा अधिक कालावधीसाठी (उदा. ९० वर्षे, ९९ वर्षे, ९९९ वर्षे) काही शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या असून सदर जमिनीचा भाडेपट्टा अद्याप संपुष्टात आलेला नाही, अशा दीर्घ मुदतीसाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या काही शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्ट्याच्या अटी / शर्तीमध्ये विशिष्ट कालावधीनंतर भाडेपट्ट्याच्या दरात सुधारणा करण्याच्या तरतुदी नमूद आहेत. अशा दीर्घ मुदतीच्या

भाडेपट्ट्याचा कालावधी ३० वर्ष पूर्ण झाल्यानंतर ज्या दिनांकास भाडेपट्ट्याच्या वार्षिक दरामध्ये सुधारणा करावयाची आहे, तो दिनांक ३१/१२/२०११ पर्यंत असल्यास, दिनांक ३१/१२/२०११ पर्यंत भाडेपट्ट्याची आकारणी जुन्या दराने करून, दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने येणाऱ्या एकूण मूल्यांकनाच्या २५ टक्के मूल्यांकन हे शासनाचा हिस्सा म्हणून विचारात घेऊन भूईभाड्याची आकारणी करावी. जर सुधारणेचा दिनांक ३१/१२/२०११ नंतरचा असल्यास, अशा भाडेपट्ट्यांचे त्या दिनांकाचे संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने येणाऱ्या एकूण मूल्यांकनाच्या २५ टक्के मूल्यांकन हे शासनाचा हिस्सा म्हणून विचारात घेऊन भूईभाड्याची आकारणी करावी. तसेच शासन निर्णय, दि.१२/१२/२०१२ व दि.०५/०५/२०१८ मध्ये नमूद केलेल्या दराने २५ टक्के मूल्यांकनावर सुधारित भाडेपट्ट्याची रक्कम निश्चित करून वसूल करावी. याबाबत संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी आदेश पारित करण्यापूर्वी शासनाची पूर्वमान्यता घ्यावी.

(२) शासनाने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या मिळकतीमधील मूळ भाडेपट्ट्याधारकाने भाडेपट्ट्याच्या हक्काचे हस्तांतरण अन्य व्यक्ती / संस्था यांच्याकडे केले असेल व अशा हस्तांतरणासाठी नोंदणीकृत दस्त उपलब्ध असल्यास आणि जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा हस्तांतरीत झाला असल्यास, शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार जमीन ज्याच्या ताब्यात आहे त्याच्याकडून अर्नजित उत्पन्न वसूल करून त्याच्या नावे भाडेपट्टा हस्तांतरीत करून द्यावा. ज्यांच्याकडे नोंदणीकृत दस्त उपलब्ध नसेल तथापि, भाडेपट्ट्याच्या हक्काचे हस्तांतरण झाल्याचे व जमिनीचा ताबा हस्तांतरीत झाल्याचे सक्षम प्राधिका-याकडील नोंदणी दस्त उपलब्ध होत असल्यास (उदा. सहकारी गृहनिर्माण संस्था / धर्मादाय संस्था यांची नोंदणी झाली असल्याचे सक्षम प्राधिकाऱ्याडील नोंदणी प्रमाणपत्र) सदर नोंदणी दस्ताच्या दिनांकास भाडेपट्ट्याचे हक्क हस्तांतरीत झाल्याचे गृहीत धरून अर्नजित उत्पन्नाची परिणामना करून जमीन ज्याच्या प्रत्यक्ष ताब्यात आहे त्याच्या नावे भाडेपट्ट्याचे हक्क हस्तांतरीत करावेत. तसेच थकीत भाडेपट्ट्यासह नियमित भाडेपट्ट्याची रक्कम ज्याच्या नावे भाडेपट्ट्याचे हक्क हस्तांतरीत करावयाचे आहे त्याच्याकडून वसूल करण्यात यावी. मात्र, अशा प्रकरणी शर्तभंगाच्या अनुषंगाने संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी शासनाची मान्यता घ्यावी.

(३) वरील (२) मधील ज्या मिळकतीचा भाडेपट्टा दिनांक ३१ डिसेंबर, २०११ पूर्वी केव्हाही संपुष्टात आला आहे, अशा प्रकरणी शासन निर्णय, दिनांक १२/१२/२०१२ मधील (ब) मधील (क) प्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी. तथापि, ज्या प्रकरणांमध्ये दिनांक ३१ डिसेंबर, २०११ नंतर भाडेपट्टा संपुष्टात येईल, अशा प्रकरणी दिनांक ३१ डिसेंबर, २०११ पर्यंत जुन्या दराने व दिनांक ०१/०१/२०१२ पासून शासन निर्णय, दिनांक १२/१२/२०१२ व दिनांक ०५/०५/२०१८ मधील तरतुदीनुसार भूईभाडे आकारण्यात यावे. तसेच ज्या दिनांकास भाडेपट्टा संपुष्टात येईल त्या दिनांकापासून ३० वर्षासाठी भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करून द्यावे. नुतनीकरणाच्या दिनांकापासून शासन निर्णय, दिनांक १२/१२/२०१२ व दिनांक ०५/०५/२०१८ मधील तरतुदीनुसार सुधारित भाडेपट्टा निश्चित करावा.

(४) या धोरणातील तरतुदी शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून लागू राहतील. तसेच, शासन निर्णयाच्या दिनांकास अ.क्र.१ च्या अनुषंगाने सुधारित दराने भाडेपट्टा भरण्यासाठी प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांमध्ये देखील या शासन निर्णयातील तरतुदी लागू राहतील. त्याचप्रमाणे ज्या प्रकरणी अटी / शर्तीनुसार विशिष्ट

कालावधीनंतर यापुर्वीच भाडेपट्ट्याच्या दरात सुधारणा करून, सुधारित दराने भुईभाडे वसुली झाली असेल अशा प्रकारणी या धोरणातील तरतुदी पुढील दर निश्चितीच्या वेळी लागू राहतील.

२. सदर शासन निर्णय मंत्रीमंडळाच्या दिनांक ११/१२/२०२५ च्या बैठकीतील निर्णयानुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक २०२५१२१४१६०५१२१९९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(संजय औ. धारुरकर)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई
- २) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ३) मा. उप मुख्यमंत्री तथा मंत्री (वित्त) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ४) मा. उप मुख्यमंत्री तथा मंत्री (नगरविकास) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ५) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ६) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ७) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन मंत्रालय, मुंबई
- ८) अपर मुख्य सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई
- ९) अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण विभाग) मंत्रालय, मुंबई
- १०) अपर मुख्य सचिव (नगरविकास-१) मंत्रालय, मुंबई
- ११) प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग) मंत्रालय, मुंबई
- १२) सर्व मंत्रालयीन विभाग,
- १३) सर्व विभागीय आयुक्त
- १४) सर्व महानगरपालिका आयुक्त
- १५) जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- १६) सर्व जिल्हाधिकारी
- १७) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- १८) प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१), मुंबई/महाराष्ट्र (२) नागपूर
- १९) प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र (१), मुंबई/महाराष्ट्र (२) नागपूर
- २०) सर्व सह सचिव/उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- २१) निवडनस्ती – कार्यासन जमीन-०२, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
