A-381

283 273

No. LCS-2674/123441/CR-194/G4,
Revenue and Forests Department,
Mantralaya, Bombay-400-032,
Dated:- 21st September 1977.

Subject:- Lands : Bombay Suburban District
S.No.83 A Gundavali
Lease of .. to Raj Bhavan Staff
Co-operative Housing Society Ltd.

MEMORANDUM:

The undersigned presents compliments to the Additional Collector of Bombay Suburban District and with reference to his letter, No.C/LND-II-B-19174, dated 18th November 1976 is directed to convey sanction of Govt. for lease of Govt. land measuring 1906 sq. yds. (equivalent to 1,593.657 sq.meters) out of S.No.83 A of village Gundavali, Bombay Suburban District to Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Ltd. for accommodating its 40 Class IV members, whose names are approved and indicated in accompanying list, on the following terms and conditions:-

i) the Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Ltd. (hereinafter referred to as "Lessee") shall pay to Govt. lease rent @6½% per annum of the full market value of land, the market value of land being calculated at Rs.125/- per sq. meter;

ii) the payment of lease rent will commence from the date on which advance possession of land is given to the lessee (i.e. from 31st July 1974);

iii) the lessee shall pay the rent in advance in one annual payment each year;

iv) the lease will be for a period of 30 years renewable at the option of the lessee for two like periods on the same terms and conditions except that Govt. shall be entitled to revise the rent upwards at each renewal by not more than 50% of the rent for the immediately previous period;

v) the lessee shall utilise the land only for construction of residential flats for its approved members and for no other purpose;

vi) the lessee shall complete construction of all residential buildings in accordance with the building plans approved by the Bombay Municipal Corporation within a period of two years from the date of issue of these orders;

vii) the lessee shall not permit any of its members to lease or to sublet or to give on leave and licence basis or to transfer the flat held by him/her without the prior written permission of the Govt.;

viii) the lessee shall not enrol any new member or substitute any member approved by Govt. without prior written permission of Govt. and Govt. shall have the right to approve or not to approve such new members recommended by the Society who would fulfil prescribed conditions thereto and any approval granted for change of membership may be on such conditions which Govt. may impose;

53/M

ix) the flats should be occupied personally by the members as soon as these are ready for occupation and members shall vacate the Govt. accommodation thereafter. If any member does not occupy the flat and unless the same is required for bonafide use of his family, the flat in the Society shall be placed at the disposal of Govt. which would pay the rent, to the said member, as may be determined by Govt. from time to time in accordance with the orders of Govt. in force;

x) if any member or his wife or his minor child purchases at anytime, any flat or house or plot or bungalow in any urban area, the member shall stand disqualified and the flat in the Society should be transferred, at a price determined by the Collector but not exceeding the cost paid to the Society, to another member to be approved by Govt. and qualified to be a member;

xi) the lessee shall not sub-divide the land or any part thereof nor shall sublet, transfer, assign or in anyway alienate the land or any part thereof or its interest therein without prior written permission of Govt. and Govt. may, if it so considers fit, while granting permission, impose such conditions including payment of premium to Govt. as it considers appropriate;

xii) the lessee shall pay Municipal taxes or any such local taxes directly in respect of the said land;

xiii) the lease is subject to the reservation of the right of Govt. to all mines and mineral products and quarries in the land and Govt. shall have full liberty of access for the same with all reasonable convenience, as provided by the Maharashtra Land Revenue Code, 1966;

xiv) if the land or any portion thereof is required by Govt. in future, for any public purpose, the lease of land or of any such portion thereof will be terminated and the land or any such portion thereof will be resumed by Govt. on payment of cost of building or structure, if any, standing thereon. The lessee shall accept as final the decision of Govt. as to whether the land or any portion thereof is required for a public purpose and as to the cost of building or structure, if any, determined by the Executive-Engineer, Public Works and Housing Division;

xv) the lessee shall be bound to take all necessary steps to compel any of its members, who has committed breach of any of the conditions of lease to remedy the breach immediately and failure on the part of such member to remedy the breach accordingly, within a period of six months from the date of issue of notice by the Collector communicating the said breach to the lessee, shall be deemed to be a breach committed by the lessee itself and the lessee shall render itself liable to be dealt with under clause (xvi) below.

xvi) the lessee and any person occupying the land or flat shall be liable to be evicted and land or any part thereof together with building standing thereon, if any, resumed to Govt. without payment of any compensation in case there is breach of any of the conditions of the lease and failure on the part of the lessee to remedy the said breach within six months from the date of issue of notice by the Collector communicating the said breach;

275

xvii) the lessee shall within a period of two years' from the date of issue of these orders plant on the land leased hereunder not less than 16 trees of suitable species and maintain them throughout;

xviii) the lessee shall execute an agreement embodying and agreeing to the above terms and conditions in addition to such other terms and conditions considered necessary by the Collector;

2. The Additional Collector Bombay Suburban District should now get the agreement executed from the lessee agreeing to the above terms and conditions and should thereafter issue necessary orders in the matter. He should also annex a list of approved 40 members to the orders to be issued by him, as well as to the agreement.

3. This memorandum issues with the concurrence of the Finance Department, (vide its un official reference, No.341/EXP-9, dated 5 th September 1977).

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

(A.V.Amberkar),
Desk Officer, Revenue and Forests Department.

To

The Additional Collector, Bombay Suburban District,
(with a list of approved members).

Copy & list forwardedto:-

The Commissioner, Bombay Division, New Bombay,
The Tahsildar, Andheri,
The Assistant Director of Town Planning, Bombay City Survey and Land Records, Bombay Suburban District,
The District Inspector of Land Records, Bombay Suburban District,
The Pay and Accounts Officer, Bombay,
The Accountant General, Maharashtra-I/II, Bombay/Nagpur,
The Finance Department (EXP-9),
The Select file 'G4' Desk, Revenue and Forests Department.

COLLECTOR BOMBAY SUBURBAN DISTRICT 27 SEP 1977

27.9.77 (3)800

JMO/-
21/9/77-

NT
27/9/

List of approved members of Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Ltd. (Belonging to Class IV).

(Accompaniment to Govt. Memorandum, Revenue and Forests Department, No. LCS-2674/123441-CR-194-G4, dated 21st September 1977).

Sr. No. 1.	Name of member 2.	Sr. No. 1.	Name of member 2.
1.	Shri Chandrakant Shankar More.	26	Shri Ravindra Rajaram Gaikwad.
2.	" Shankar Ambaji Jadhav.	27.	Smt. Sevubai Tukaram Kate
3.	" Waman Dhondu Sawant.	28.	Shri Hari Sitaram Ghanekar
4.	" Madhukar Krishna Bhutkar.	29.	" Suresh Dhondiram Kamble.
5.	" Shashikant Sakaram Ragde.	30.	" Mohan Babu Chavan.
6.	" Dhondiram Laxman Kamble.	31.	Smt. Bhagubai Amboji Jadhav
7.	" Shivram Kashiram Waghmare.	32.	Shri Kisan Dattaji Pardeshi.
8.	" Shyam Durga Choudhari.	33.	" Vishwanath Mokaji Kadam.
9.	" Damoo Janoo More.	34.	" Gopal Tanu Kamble.
10.	" Ganpat Sopana Gaikwad.	35.	Smt. Sushilabai Bapu Dalvi
11.	" Nathoo Choga Sarsar.	36.	Shri Nenoo Yeshwant Shelar
12.	" Bala Gunaji More.	37.	" Wilson Pereira.
13.	" Shankar Mahadeo More.	38.	" Anant Ram.
14.	" Jibhau Vedoo Patil.	39.	" Baburao Chavan.
15.	" Ricardo Ba.Zaz.	40.	" Chandrakant Shivram Bhosale.
16.	" Parshuram Govind Shinde.		
17.	" Sayed Isaak Sayed Lal.		
18.	Rashid Khan Husen Khan.		
19.	" Mehetab Khan Gulab Khan.		
20.	" Piraji Shankar Nityanaye.		
21.	" Chandrakant Narayan Shetty.		
22.	" Sadashiv Punaji Bhosale,		
23.	" Bhiva Balu Agre.		
24.	" Antony Deniz.		
25.	" Gangaram Tolu Surve.		

297

Read:- 1) Government Memorandum No.LGS.[illegible] BI dated 6.9.1977.

2) DSLR B [illegible] letter No. [illegible] dated 25/[illegible]/1974.

3) This office Report [illegible] dated 18.11.1974.

4) Government in Revenue and Forest Department's Memorandum No.LGS2674/123461 [illegible] dated 21.9.1977.

O R D E R.

The Government land admeasuring [illegible] Yards(equivalent to [illegible] Sq.Meters) out of Survey number [illegible] of Village [illegible] Tahsil Andheri in Bombay Suburban District is hereby leased to the Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Limited for accommodating the 40 Class IV members whose names are approved and indicated in accompanying list for a period of thirty years at the first instance on the following terms and conditions:-

(1) the Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Limited (hereinafter referred to as Lessee) shall pay to Government lease rent [illegible] per annum of the full market value of land. The market value of land being calculated at Rs 125/- per sq.Meter i.e. Rs [illegible].

(2) the payment of lease rent will commence from the date on which the advance possession of land is given to the lessee i.e. from 31 July 1974.

(3) the lessee shall pay the rent in advance in one annual payment each year.

(4) the lease will be for a period of 30 years but renewable at the option of lessee for two like periods on the same terms and conditions except that Government shall be entitled to revise the rent upwards at each renewal by not more than 50% of the rent for the immediately previous period.

(5) the lessee shall utilise the land only for constructions of residential flats for its approved members and for no other purpose.

(6) the lessee shall complete constructions of all residential buildings in accordance with the building plans approved by the Bombay Municipal Corporation within a period of [illegible] years from the date of issue of these orders.

(7) the lessee shall not permit any of the its members to lease or to sublet or give on leave licence basis or to transfer the flat [illegible] by them without the prior written permission from the Government.

(8) the lessee shall not enrol any new member or substitute any member approved by Government without prior written permission of Government and Government shall have a right to approve or not to approve such new members recommended by the Society, who would fulfil [illegible] prescribed conditions thereto and any approval granted [illegible]

293

(9) the flats should be occupied personally by the members as soon as these are ready for occupation and members shall vacate the Government accommodation thereafter. If any member does not occupy the flat and unless the same is required for bonafied use of his family, the flat in the society shall be placed at the disposal of Government which would pay the rent, to the said member, as may be determied by Government from time to time in accordance with the orders of the Government in force,

(10) if any meber or his wife or his minor child purchases at any time , any flat or house or plot or bunglow in any urban area, the member shall stand disqualified and the flat in the Society should be transferred at a price determined by the Collector but not exceeding the cost paid to the Society, to anothermember to be approved by the Government and qualified to be a member;

(11) the lessee shall not sub-divide the land or any part thereof not shall sublet, transfer , assgin or anyway alienate the land or any part thereof or its interest therein in without prior written permission of Government and Government may, if it so considers fit, while granting permission, impose such conditions including payment of premium to Government as it considers approriate;

(12) the lessee shall pay Muncipal taxes or any such local taxes directly in respect of the said land;

(13) the lease is subject to the reservation of the right of Government to all mines and mineral products and quarries in the land and Government shall have full liberty of access forthe same with all reasonable convenience as provided by the Maharashtra Land Revenue Code 1966;

(14) if the land or any portion thereof is required by Government in future, for any public purpose, the lease of land or of any such portion thereof will be resumed by Government on payment of cost of building or strucutre, if any, standing ther on. The lessee shall accept as final the decision of Government as to whether the land or any portion therof is r quired for a public purpose and as to the cost of building or structure, if any, determined by the Executive Engineer, Public Works and Housing Division;

(15) the lessee shall be bound to take all necessary steps to compel any of its members, who has committed breach of any of the conditions of lease to remedy the breach immediately and failure on the part of such member to remedy the breach accordingly, within a period of six months from the date of issue of notice by the Collector communicating the said breach to the lessee, shall be deemed to be a breach committed by the lessee itself and the lessee shall render itself liable to be dealt with under clause XVI belwo:-

(16) the lessee and any person occupaying the land or flat shall be liable to be evicted and land or any part thereof together with building standing ther on, if any, resumed to Government without payment of any compensation in case there is breach of any of the conditions of the lease and failure on the part ofthe lessee to remedy the said breach within six months from the date of issue of notice by Collector communicating the said breach;

(17) the lessee shall within a period of two years from the date of issue of these orders plant on the land leased hereunder not less than 16 trees of suitable species and maintain them throughout.

(18) the lessee shall execute an agreement embodying and agreeing to the above terms and conditions in addition to such other terms and conditions considered necessary by the Collector.

Sd/- 29.9.77
Additional Collector
Bombay Suburban District.

To

Shri S.D.Sawant
Chairman, Raj Bhavan Staff Co-operative Housing Society Limited
Raj Bhavan Malbar Hill Bombay 400-035

Copy to:

1) the D.I.L.R. B.S.D. for information
2) The Tahsildar Andheri for information.
3) the Sub-Divisional Officer BSD.
4) the City Survey Officer No.II
BSD Jogeshwari Bombay No. 400060

Sd/-
For Additional Collector
Bombay Suburban District.

A. 58

क्र. [illegible] १९८९/
जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय,
बी.एस.आर.डी.सी. इमारत, [illegible] मजला,
बांद्रा [पूर्व], मुंबई ४०० ०५१.
दिनांक :- ९ नोव्हेंबर १९९२.

प्रति,

सचिव,
राजत सहकारी गृहनिर्माण
संस्था मर्यादित,
उडडाण पुला जवळ,
एन. एस. फडके मार्ग,
अंधेरी [पूर्व], मुंबई ४०० ०६९.

विषय:- जमिन : मुंबई उपनगर जिल्हा
स. नं. ८३ अ मौजे-गुंदवली, तालुका-अंधेरी.
राजभवन स्टाफ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस देण्याबाबत.

संदर्भ :- १] शासन महसूल व वन विभागाचे ज्ञापन क्र. एलसीएस-२६७७/प्र.क्र. ११७९/ग-४ दि. ३०.५.१९८९
२] क्र. एलसीएस-३४९२/२१०२७/प्र.क्र. ३२०६/ल-२ दिनांक २५.११.१९९२
३] निर्णय क्र. एलसीएस-१०८३/१८३३/प्र.क्र. २२२/ग-७ दिनांक १२.५.१९८३

महाशय,

संदर्भाधिन शासनाचे ज्ञापन दिनांक ३०.५.१९८९ व दिनांक २५.११.१९९२ ने मौजे-गुंदवली स. नं. ८३ अ तालुका-अंधेरी मधील-४३४३ चौ. वार [म्हणजेच ३३३१ चौ मी. जमीन आपल्या संस्थाना मंजूर केली आहे.]

सदर संस्थेच्या वर्ग-१ व २ च्या म्हणजे आताची राजत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला तिच्या सभासदांची राहण्याची सोय करण्याकरिता २३२३ चौ. वार म्हणजेच १९४२ चौ.मी. जमीन संस्थेला ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून महणजेच ३१.१२.४७ ते ३१.१२.१९८८ पर्यन्त जमीन भाडेपट्ट्याने मंजूर करण्यांत आली आहे. त्यानुसार दिनांक १.१.१९४८ रोजी जमीनीची बाजार किंमत प्रतीचौ. चौ.मी.ला ५ रुपये अशी निर्धारीत करुन संस्थेकडून पूर्ण बाजार किंमतीच्या वर लागू दर शेकडा ६ १/२ यां दराने भाडेपट्टी वसूल करण्यांत यावी. तसेच दिनांक १.१.१९८९ पासून संस्थेला संदर्भाधिन क्र. ३ मधील शासन निर्णय दिनांक १२.५.१९८३ ची जमीनीची बाजार किंमत प्रती चौ.मी.ला रुपये १२५/- अशी निर्धारित करुन सदस्यांचे उत्पन्न गटानुसार सवलतीची कब्जा हक्काची रक्कम वसुल करण्यात यावी. तसेच सदर आदेशामध्ये संस्थेने भरलेली रु. ५०००/- ची अनामत रक्कम वस्ती करण्यांत यावी

..२/-

//२//

असे आदेश निर्गमित केली आहेत. तसेच दिनांक ३१.५.१९७८ पर्यंत ६½ टक्के व्याज दिनांक १.६.१९७८ पासून ८ टक्के व्याज व दिनांक १.७.१९९१ पासून १५ टक्के व्याज आकारावयाचे आहे.

अनामत रक्कम रु. ५०००/- ही दोन संस्थामध्ये निम्मी निम्मी विभागुन वसूली करण्यांत येईल.

संस्थेला खालीलप्रमाणे रक्कम आकारण्यात येत आहे.

१] भाडेपट्टा दिनांक ३१.७.१९७४ ते ३१.१२.१९८८ [कालावधी १४ वर्षे ५ महिने]	रक्कम रु. १४९३१.५०
	- रक्कम रु. २५००.०० जमा
	शिल्लक रक्कम रु. १२४३१.५०
२] कब्जेहक्काची रक्कम रुपये	२८५५४.००
	एकूण रक्कम रु. ४०९८५.५०
	+ व्याजाची रक्कम रु. ३३७६३.७०
	एकंदर रक्कम रु. ७४७४९.२०
	म्हणजेच ७४७५०.००

[रक्कम रुपये चौऱ्याहत्तर हजार सातशे पन्नास मात्र]

संस्थेने हे पत्र मिळाल्यापासून १५ दिवसात डिमांड ड्राफ्टने जिल्हाधिकारी मुंबई उपनगर जिल्हा [Collector, B.S.D.] या नांवाने पाठवावा. तसेच सोबत जोडलेल्या करारनाम्याच्या ६ प्रती लेजर पेपरवर टंकलिखित करुन पाठवाव्यात. तसेच जेव्हा संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांना करारनाम्यावर सह्या करण्यात बोलविण्यांत येईल तेव्हा या कार्यालयात येऊन करारनाम्यावर सह्या कराव्यात.

संस्थेने रक्कम भरल्यावर तसेच करारनाम्यावर सह्या केल्यावर संस्थेतील सभासदांचे नांवांना मंजुरी देण्याचे आदेश निर्गमित केले जातील.

आपला विश्वासू

स्थळप्रतीवर जिल्हाधिकारी यांची सही असे [signature]

[signature]

जिल्हाधिकारी
मुंबई उपनगर जिल्हा करिता.

क्र. ११११२.

Raj
/Land/
The Col
Bombay
B.M.R.D
Bandra
Bombay
Sir,
Than
on the
2. As
account
to draw
January
facility
Bhavan
amount
of the
Class I
Rs. 53,
Society
Governme
Rs. 26,
Rs. 2,50
3. I
said pay
your per
4. Fro
taken in
paid by
whole am
Governme
have to
paid by
date.
Th
Encl: 2
Copy fo
Tahsilda
for inf

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय

प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला, सरकारी वसाहत, बांद्रा (पू) मुंबई-५१ (1537)

Ph.6556799, 6550111 Fax : 6556805 email address:- collrmsd@yahoo.com

1809 A

क्र. :-सी/कार्या-३क /पोवि/एसआरए- ८०६
दिनांक :-२० /१२/२००६

वाचले :-

१. मे. राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी दिनांक ४/३/०६ रोजी सादर केलेला प्रस्ताव.
2. महापालिकेचे विकास आरक्षण अभिप्रायाबाबत पत्र क्र. CHE/990/DPWS/H&K ,dt.25/8/06

आदेश :-

मे. राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनी मौजे गुंदवली, तालुका अंधेरी येथील न.भू.क्र. ४४७/२ हया मिळकतीचे मालकीनुसार पोटविभाजनांस परवानगी देणेची विनंती केलेली आहे.

उपरोक्त न.भू.क्र. ४४७/२ , क्षेत्र ३,८३७.४० चौ.मी. ही मिळकत महाराष्ट्र शासनाची असून त्यापैकी १९४२.४० चौ. मी. क्षेत्र शासनाकडून मे. राजश सहकारी गृहनिर्माण संस्था व उर्वरित १८९५.०० चौ. मी. क्षेत्र राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांना वेगवेगळे प्रदान करणेत आलेले आहे. त्यानुसार मालकी हक्कानुसार पोटविभाजन मिळावे, अशी अर्जदार यांची विनंती आहे.

विषयांकित मिळकतीची पोटविभाजन मिळणेकामी अर्जदारांनी मुंबई महानगर पालिकेचे वरील उद्देशिकेतील अ.क्र. २ कडील दिनांक २५/८/०६ चे विकास आरक्षण अभिप्राय व त्यासोबतचा आराखडा सादर केलेला आहे.

वरील सादर केलेली कागदपत्रे अवलोकन करता पोटविभाजनास परवानगी देणे आवश्यक आहे.

तरी मी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा, खाली दर्शविल्याप्रमाणे व खाली नमूद केलेल्या शर्तीवर पोटविभाजनांस मंजूरी देत आहे.:-

एकत्रिकरण नाही.

न.भू.क्र. ४४७/२ चे मिळकत पत्रिकेप्रमाणे ३८३७.८० चौ. मी. क्षेत्र आहे.

पोटविभाजन

अ.क्र.	भूखंड क्र.	क्षेत्र चौ.मी.	तपशिल
१	अ	१९४२.४०	मे. राजश सहकारी गृहनिर्माण संस्था
२	ब	१८९५.००	मे. राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था
	एकूण	३८३७.४०	

र्ते :-

१) नगर भूमापन अधिकारी, विलेपार्ले यांचेमार्फत प्रत्येक भूखंडाची मोजणी करुन प्रत्येक भूखंडाच्या स्वतंत्र हद्दी दाखवाव्यांत.
२) आवश्यक ती मोजणी फी नगर भूमापन अधिकारी, विलेपार्ले यांचे कार्यालयांस त्वरीत भरणा करावी.
३) मिळकत पत्रिकेस दाखल क्षेत्रास अधीन राहून प्रत्यक्ष मोजणी अंती येणारे नियोजित भूखंडाचे क्षेत्र कायम करावे.
४) प्रत्यक्ष मोजणी पूर्वी सर्व संबंधितांना नोटीसा बजावून जर हरकती प्राप्त झाल्या तर तसा अहवाल या कार्यालयांस सादर करुन पुढील आदेश प्राप्त करावेत.
५) सदरची परवानगी अर्जदारांच्या वैयक्तिक जबाबदारीवर देण्यांत येत आहे. काही वाद निर्माण झाल्यास सदरची परवानगी रद्द करण्याचे अधिकार राखून ठेवण्यांत येत आहेत.
६) पोटविभाजनाची ही परवानगी आपण सादर केलेले कागदपत्र सत्य असल्याचे ग्राह्य समजून दिली आहे. कागदपत्राचे सत्यतेबाबत वाद उद्भवल्यास अर्जदार/मुखत्यार पत्रधारक जबाबदार राहतील.
७) हा पोटविभाजनाचा आदेश जर या जागेस इतर कुठलेही हक्क, वाद किंवा न्यायप्रविष्ठ प्रकरण/दावे असलेस, त्याचे अधीन राहून देण्यांत येत आहे.

सही/-
जिल्हाधिकारी,
मुंबई उपनगर जिल्हा

ति,
चिव,
. राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था,
. सी. फडके मार्ग, कोल डोंगरी, अंधेरी (पूर्व),
ुंबई ६९

त :- नकाशाच्या प्रतीसह नगर भूमापन अधिकारी विलेपार्ले / तहसिलदार अंधेरी यांचेकडे योग्य त्या कार्यवाहीसाठी वाना.
त :- निवड नस्ती.

जिल्हाधिकारी,
मुंबई उपनगर जिल्हाकरीता.

(647)

जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचे कार्यालय

आदेश क्र. १४/८३अ/इक/अे-५८१

राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था
विरुध्द
तहसिलदार अंधेरी

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम-१९६६ लगत
महाराष्ट्र जमीन महसूल (सजविला) नियम-१९७१ च्या नियम १५ अन्वये

प्रस्तावना :

मुंबई उपनगर जिल्हयात कब्जेहक्काने व भाडेपट्टयाने शासकीय जमीन प्रदान केलेल्या प्रकरणांची तपासणी तथा प्रदान केलेल्या जमीनीबाबत प्रतिग्रहित्याने जमीन मंजूरीच्या संदर्भात विहित केलेल्या अटी/शर्तीचे पालन केले आहे किंवा कसे याबाबत शर्तभंग तपासणी मोहिम शासन, महसूल व वन विभागकडील परिपत्रक क्र.एलएनडी/१०९०/प्र.क्र.९४/ज-३ दि.२२/५/१९९० अन्वये हाती घेण्यात आली होती. त्याबाबत जमिनीचे स्थळ निरिक्षण करुन तहसिलदार अंधेरी यांना चौकशी अहवाल सादर करण्यास कळविण्यात आले होते. त्यांनी सादर केल्या अहवालानुसार खालील प्रमाणे शर्तभंग आढळून आला आहे.

संस्थेचे नांव अमोद सहकारी गृहनिर्माण संस्था (म)

जमिनीचा तपशिलः- मौजे-गुंदवली तालुका-अंधेरी स. नं.८३अ पै.
न.भू.क्र.४४७/२ब क्षेत्र-१७९७.८० चौ.मी.
प्रयोजन- निवासी

१) संस्थेने जमिन ताब्यात घेतल्याच्या तारखेपासून दोन वर्षाच्या आंत बांधकाम पूर्ण केलेले नाही
२) सभासद हस्तांतरण शासनाच्या परवानगीने झालेले नाही.
३) संस्थेमध्ये मागासवर्गीय सभासदांचा २०% कोटा पूर्ण केलेला नाही.

या प्रकरणात संस्थेस त्यांची बाजू मांडण्याची संधी देवुन बाजू ऐकून जिल्हाधिकारी यांना सविस्तर चौकशी अहवाल सादर करणेसाठी कार्यालयीन पत्र क्र.जिल्हाधिकारी/स्वी.सहा/५३/२०११ दि.१६/०७/२०११ अन्वये तहसिलदार (महसूल) / अपर चिटणीस / रजा राखीव तहसिलदार यांना प्राधिकृत करणेत आले होते. त्याप्रमाणे संस्थेला त्यांची बाजु मांडण्याची संधी दिली. सुनावणी अंती तहसिलदार (महसूल) यांनी सविस्तर चौकशी अहवाल माझेकडे सादर केला आहे. संस्थेने केलेले शर्तभंग, त्यावर मांडलेली बाजू, सादर केलेले लेखी उत्तर, कागदपत्र इ. विचारात घेण्यात आले आहेत.

जिल्हाधिकारी,मुंबई उपनगर यांचे कार्यालय, प्रशासकिय इमारत १० वा मजला,शासकिय वसाहत,बांद्रा (पूर्व)मुंबई ५१
कार्यालय ९१-२६५५६७९९/२६५५७८०७ फॅक्स २६५५६८०५ इमेल collectormumbaisuburban@mah.gov.in

प्रकरणाची पार्श्वभूमी.

मौजे-गुंदवली, तालुका-अंधेरी स.नं.८३अ पै. न.भू.क्र.४४७/२ब क्षेत्र १७९७.८० चौ.मी. जमीन राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस शासन, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-२६७४/१२३४४१/सीआर-१९४/जी-४ दि.२१/९/७७ अन्वये कब्जेहक्काने देण्यास शासनाने मंजूरी दिलेली आहे. त्यानुसार संस्थेस इकडील आदेश क्र. सी/जमिन/रबी/एस-१९/७४ दि.३०/९/७७ ने जमीन प्रदान आदेश निर्गमित करुन संस्थेस दि.३१/७/७४ रोजी जमीनीचा ताबा देण्यात आलेला आहे. जमीन मंजूरीबाबत अटी/शर्ती बांधिलकीबाबत करारनामा दि.३०/९/७७ रोजी संस्थेने निष्पादित केलेला आहे. संस्थेस अटी / शर्तींचा भंग केल्याने कारणे दाखवा नोटीस देण्यात आली.

संस्थेची बाजू :-

संस्थेने खालीलप्रमाणे आपली बाजू या प्रकरणामध्ये मांडली आहे.

१) प्रथमतः शासनाने आम्हास जमीन ४००६ चौ.वार राजभवन स्टाफ सह.गृह.संस्थेस दिली. त्यापैकी २१०० चौ.वार वर्ग व ३ सभासदांना आणि चतुर्थ श्रेणी कर्मचाऱ्यासाठी. तरी आपल्या नोटीसीत १९०६ चौ.वार जमीन प्रदान असा उल्लेख नाही. जमीन अधिग्रहणानंतर प्रथम अधिकारी वर्गाने आपली सोसायटी बांधली. परंतु चतुर्थश्रेणी कर्मचाऱ्यांची सोसयटी प्रकल्प २ दुर्लक्षिली गेली. तसेच अशा कर्मचाऱ्याकडे आर्थिक पडवळे नव्हते. त्यामुळे महाराष्ट्र हाऊसिंग फायनान्स डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशनकडून कर्ज घ्यावे लागले. तसेच त्याकाळात सिमेंटचा महाघोटाळा होऊन बांधकामाचे दरही वाढले जे आमच्या सामान्य कर्मचाऱ्याना पाठबळ नव्हते. अशातच टेकेदाराचे दरही वाढवले. अशा कालावधीत जमीन अधिग्रहणाच्या वेळचे सभासदही सोडुन गेले. तर अधिकारी वर्गाची राजस सह.गृह.सहकारी संस्था व चतुर्थश्रेणी कर्मचाऱ्यांची राजभवन सहकारी सोसायटी असे विभाजन झाले. नंतर काही नवीन शासकीय कर्मचारी घेऊन सोसायटीचे बांधकाम पूर्ण झाले. याबाबत मुंबई महानगर पालिकेने वेळोवेळी वाढीव अवधि देऊन मंजूरी दिली. तसेच सदर विलंबाबाबत शासनाला कळविण्यात आले. तसेच याबाबत ' ज्यपालाच्या कार्यालयाकडुन चांगले मार्गदर्शन व सहकार्य लाभले म्हणुनच अतिसामान्य कर्मचाऱ्याची सोसायटी अखेर उभी राहू शकली.

२) संस्थेमधील परस्पर बदललेल्या सभासदांना मान्यता घेण्यात आली आहे.

३) संस्थेमध्ये एकूण ४० सभासद असुन त्यापैकी ८ सभासद मागासवर्गीय सभासद आहेत. त्यामुळे संस्थेमध्ये २०% मागासवर्गीय सभासदांचा कोटा पूर्ण आहे.

चौकशी अधिकारी यांचा अहवाल :

१) संस्थेने शासनाबरोबर केलेल्या करारनाम्यातील बांधकाम पुर्ण करण्यास घालुन दिलेल्या अटी / शर्तींचे पालन केलेले नाही. संस्थेस भूखंडाचा ताबा दिल्यापासून दोन वर्षामध्ये बांधकाम पूर्ण केलेले नाही. सबब, संस्थेने शर्तभंग केलेला आहे.

२) संस्थेमधील परस्पर बदललेल्या सभासदांना मान्यता घेण्यात आली आहे.

३) संस्थेमध्ये २०% मागासवर्गीय सभासदांचा कोटा पूर्ण आहे.

निष्कर्ष :-

१) सामनेवाले संस्थेने शासनाने परवानगी देताना बांधकाम पूर्ण करण्यास घालुन दिलेल्या अटी / शर्तींचे पालन केलेले नाही. बांधकाम मुदतीत पूर्ण न केल्याने संस्थेने शर्तभंग केला आहे. सबब, संस्था शास्तीस पात्र आहे.

२) संस्थेमधील परस्पर बदललेल्या सभासदांना मान्यत घेण्यात आली आहे. याबाबत शर्तभंग नाही.

३) संस्थेमध्ये २०% मागासवर्गीय सभासदांचा कोटा पूर्ण आहे. याबाबत शर्तभंग नाही.

संस्थेने वर नमुद केल्याप्रमाणे जमीन मंजूरीकामी दि.२१/९/७७ च्या आदेशातील अटींचा व संस्थेने दि.३०/९/७७ रोजी निष्पादित केलेल्या करारनाम्यातील अटींचा भंग केल्यामुळे जमीन देण्याच्या शर्तीचे उल्लंघन झालेले असल्यामुळे वरील दि.२५/५/२००७ च्या शासन धोरणामधील पृष्ठ क्र. १३, वरील अ. क्र. १४ व १५ नुसार

(६८२)

जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्याबाबतीत कळविणारी नोटीस ज्या तारखेस पाठविली असेल त्या तारखेपासून ६ महिन्याच्या कालावधीत उल्लंघन सुधारण्याच्या दृष्टीने संस्थेने उपाययोजना करणे बंधनकारक आहे. सदर विहित मुदतीत उल्लंघन सुधारण्याच्या दृष्टीने कोणतीही उपाययोजना करण्याबाबत संस्थेकडून कसूर झाल्यास संस्था बेदखल केली जाण्यास पात्र ठरेल आणि कोणतीही भरपाई न देता ती जमीन त्यावरील इमारतीसह शासन परत घेईल, अशी तरतूद स्पष्ट करण्यात आलेली आहे.

उपरोक्त वस्तुस्थितीचा विचार करता मी, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे.

- आदेश -

१) संस्थेने दि.३१/७/७६ ते दि.१०/४/८५ या कालावधीसाठी प्रत्येकी दोन वर्षाच्या (टप्प्यामध्ये) बांधकाम मुदतवाढीचे प्रस्ताव सादर करावेत व विहित शुल्क भरुन ६ महिन्याच्या आत बांधकाम मुदतवाढ प्राप्त करुन घेऊन शर्तभंग नियमानुकूल करुन घ्यावा.

२) उपरोक्त शर्तभंग ६ महिन्यात दुरुस्त करण्यास संस्थेकडून कसूर झाल्यास संस्थेस ६ महिन्याच्या कालावधी नंतर बेदखल करण्यात यावे व कोणतीही भरपाई न देता सदर जमीन त्यावरील इमारतीसह शासनजमा करण्यात यावी.

३) संस्थेने यापुढील कालावधीत होणाऱ्या सदनिका हस्तांतरणामधून २०% मागासवर्गीय सभासदांचा कोटा पूर्ण करावा.

४) सदर निर्णय सर्व संबंधितांना कळविण्यात यावा.

५) खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

ठिकाण:- बांद्रा, मुंबई
दिनांक:-१४/१२/२०११

सही/-
जिल्हाधिकारी
मुंबई उपनगर जिल्हा

प्रती,
सचिव,
राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था (म)
ना.सी.फडके मार्ग, कोलडोंगरी, अंधेरी (पूर्व),
मुंबई-६९

प्रत : १) उप निबंधक सहकारी संस्था, के पश्चिम विभाग, महाराष्ट्र गृहनिर्माण भवन, ग. नं. ६९-अे, तळमजला बांद्रा (पूर्व) मुंबई ५१ यांच्याकडे माहितीसाठी रवाना.
२) तहसिलदार अंधेरी यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक कार्यवाहीसाठी रवाना.
३) नगर भूमापन अधिकारी, अंधेरी माहितीसाठी व आवश्यक कार्यवाहीसाठी रवाना.

मूळ प्रतिवर जिल्हाधिकारी यांची सही असे

जिल्हाधिकारी
मुंबई उपनगर जिल्हाकरिता

महाराष्ट्र शासन

शासन ज्ञापन क्र. जमीन-२६१२/प्र.क्र. ५३ /ज-३,
महसूल व वन विभाग,
वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, ३२ वा मजला,
मंत्रालय, मुंबई-४०००३२,
दिनांक: ८ जुलै, २०१२.

विषय : जमीन - मुंबई उपनगर जिल्हा
मौ. गुंदवली, ता. अंधेरी, सर्व्हे नं. ८३ अ (पै), न.भू.क्र. ४४७/२ ब,
क्षेत्रा १७९७.८० चौ.मी. शासकीय मिळकतीवरील इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देणे, शासकीय मिळकतीवरील इमारतीचा पुर्नविकास करणे व जागेवर टीडीआर वापरण्यास परवानगी मिळणेबाबत
राजभवन स्टाफ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची विनंती.

शासन ज्ञापन : उपरोक्त विषयाबाबत विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांना त्यांचे पत्र क्र. मशा/ कार्या-२/ जमीन-३/ का.वि. १५०४३ /२०११, दिनांक १३.२.२०१२ व जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा यांना त्यांचे पत्र क्र. १४/ ८३ अ/ ३ क/ अे-५८१, दिनांक ७.१२.२०११ ला अनुलक्षून विज्ञप्तीपूर्वक कळविण्यात येते की, मौ. गुंदवली, ता. अंधेरी, सर्व्हे नं. ८३ अ (पै), न.भू.क्र. ४४७/२ ब, क्षेत्र १७९७.८० चौ.मी. शासकीय मिळकतीवरील इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देणे, शासकीय मिळकतीवरील इमारतीचा पुर्नविकास करणे तसेच १०० टक्के टिडीआर वापरण्यास परवानगी मिळण्याबाबत राजभवन स्टाफ सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या विनंतीच्या अनुषंगाने खालील प्रस्तावास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे :-

१) इमारतीच्या बांधकामास मुदतवाढ देण्याबाबत : संस्थेस भूखंडाचा ताबा दिनांक ३१.७.१९७४ रोजी देण्यात आलेला आहे. करारनाम्यातील अटी व शर्तीनुसार भूखंडाचा ताबा दिल्यापासून २ वर्षाच्या आत इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणे संस्थेस बंधनकारक होते. मात्र महानगरपालिकेने संस्थेस दि. १०.४.१९८५ रोजी रहिवाशी दाखला दिलेला आहे. त्यामुळे दि. ३१.७.१९७६ ते १०.४.१९८५ या कालावधीसाठी शासन निर्णय दिनांक २१.११.१९५७ मधील मुद्दा क्र. ४ (डी) (१) मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार अधिमुल्य आकारुन दोन-दोन वर्षाच्या ५ टप्प्यामध्ये खालीलप्रमाणे मुदतवाढ देण्यात येत आहे :-

अ.क्र.	मुदतवाढीचा कालावधी
१	दिनांक ३१.७.१९७६ ते ३०.७.१९७८
२	दिनांक ३१.७.१९७८ ते ३०.७.१९८०
३	दिनांक ३१.७.१९८० ते ३०.७.१९८२
४	दिनांक ३१.७.१९८२ ते ३०.७.१९८४
५	दिनांक ३१.७.१९८४ ते १०.४.१९८५

21 AUG 2012
17898

२) **शासकीय मिळकतीवरील इमारतीचा पुनर्विकास करणे** : संस्थेने बांधलेली इमारत ब-याच वर्षांची जुनी असल्याने व ती मोडकळीस आली असल्याने, संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास परवानगी देणे आवश्यक आहे. त्यामुळे शासनाच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १० टक्के रक्कम तात्पुरती अधिमुल्याची रक्कम म्हणून आकारुन खालील अटीच्या अधीन राहून पुनर्विकासाच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे :-

अटी :

१) शासकीय जमिनीवरील इमारतीचा पुनर्विकास करताना किती अधिमुल्य आकारण्यात यावे, याबाबतचे धोरण शासनाच्या विचाराधीन असून त्या प्रकरणी भविष्यात शासनाचे जे धोरण निश्चित होईल त्या धोरणातील तरतुदीनुसार अधिमुल्य भरण्यात येईल असे रु. २००/- च्या स्टॅम्प पेपरवर संस्थेकडून हमीपत्र घेण्यात यावे.

२) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांना योग्य वाटतील त्या अटी व शर्ती

३) जागेवर टिडीआर वापरण्यास परवानगी देण्याबाबत : विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधील नियम ३४, अपेंडिक्स-७ मधील तरतुदीनुसार अनुज्ञेय असणारा टिडीआर शासन निर्णय दिनांक ९.७.१९९९ मधील तरतुदीनुसार तसेच दिनांक २९.९.२०१० मधील सुधारित धोरणानुसार त्या जमिनीच्या शिघ्रसिध्दगणकानुसार येणा-या चालू बाजारमुल्याच्या किंमतीच्या २.५ % दराने अधिमुल्य वसूल करुन खालील अटीच्या अधीन राहून टिडीआर वापरण्यास संस्थेस परवानगी देण्यात येत आहे :-

अटी :

१) टिडीआरचा वापर करण्यापूर्वी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची पूर्व मान्यता घेण्यात यावी व तशी परवानगी संस्थेने घेतली आहे याची खात्री जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी करावी.

२) संस्थेने सुधारित बांधकामाचे आराखडे मुंबई महानगरपालिकेकडून मंजूर करुन घ्यावेत.

३) टिडीआरद्वारे उपलब्ध होणा-या जादा चटईक्षेत्रासाठी शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-०६०६/ प्र.क्र.५४/ज-१, दिनांक २५.५.२००७ मध्ये दिलेल्या तरतुदीनुसार सभासदांच्या सदस्यत्वास शासनाची मंजुरी घेणे संस्थेवर बंधनकारक राहील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(वै. भू. लटके)
अवर सचिव
महसूल व वन विभाग

प्रति

जिल्हाधिकारी,
मुंबई उपनगर जिल्हा
प्रशासकीय इमारत, १० वा मजला,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१

(८९)

प्रतिलिपी - १) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.

२) उपसंचालक, भूमि अभिलेख, कोकण प्रदेश मुंबई.

३) सहाय्यक संचालक, नगररचना व मुल्यनिर्धारण, मुंबई उपनगर जिल्हा.

४) महालेखापाल (लेखा परीक्षा)-१/२, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई / नागपूर.

५) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता)-१/२, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर .

६) सचिव, राजभवन सहकारी गृहनिर्माण संस्था (म), ना.सी.फडके मार्ग, कोलडोंगरी, अंधेरी (पूर्व), मुंबई-४०० ०३२.

७) ज-३ कार्यासन (निवड नस्ती), महसूल व वन विभाग.