

भूसंपादन आरक्षण बाधित जमिनधारक असोसिएशन (रजि.)

१४—अ,मस्तान मंजील, १२७, A.B.C.दादासाहेब फाळके रोड, दादर (पूर्व),मुंबई—१४.

Website – www.bhusampadan.com

Email - laqassociation2018@gmail.com

राज्यसचिव	कायदा सल्लागार	राज्य सल्लागार	अध्यक्ष
अंबादास कडव्याल M.Com, GDC&A मो.९३७०२११५७८	डॉ.डॉ.रामदास सब्बन Ph.D (Law) मो.—९८६९०००५११	डॉ.टि.के.बागूल I.A.S (Retd.) मो.९३२५७२४१०२	रामकृष्ण गो. दंडी B.A. मो.९३२५७२४१०२
दि.०९/०२/२०२०			

खाजगी (Confidential)

(अ) प्रस्तावना :-

वर्तमान परिस्थितीत भूसंपादन व जमिन आरक्षण व इतर प्रकरणांमध्ये जमिन धारकांना योग्य ती नुकसान भरपाई मिळणेसाठी कायदेशिर बाबींवर मोठ्या प्रमाणावर खर्च करावा लागतो. तसेच संबंधित जमीनधारकांना विविध प्रकरणांमध्ये अनुभव नसल्यामुळे प्रशासकीय व न्यायालयीन पाठपुरावा प्रभावीपणे करणे जमत नाही आणि कांही वकीलबधूना न्यायालयीन निवाडे इत्यादीबद्दल अद्यायवत माहिती नसल्यामुळे जमीनधारकांवर अन्याय होतो व त्यांचे अतोनात नुकसान होते. त्याचप्रमाणे वकील बंधूना प्रकरणातील संपूर्ण फी सुरुवातीलाच देणे आर्थिक परिस्थितीमुळे शक्य होत नसते, आणि पूर्ण काम झाल्यानंतर ठरवलेली पूर्ण फी मिळणेची वकीलांना शाश्वती नसते. त्यामुळे वकीलबंधूकडून कामाच्या व्यापामुळे प्रकरणांकडे दुर्लक्ष होते. तसेच परिणामकारक अद्यायवत व विश्वासार्ह कायदेविषयक माहिती व मार्गदर्शन मिळण्याचे मध्यवर्ती राज्यस्तरीय संघटना अस्तित्वात नाही.

त्यामुळे सदर कायदेशिर बाबींवरील खर्च कमी होण्याच्या उद्देशाने व महाराष्ट्रातील जमिन धारकांना व इतरांना यथायोग्य तो जास्तीत जास्त कायदेशिर मोबदला मिळण्यासाठी व कायद्यातील विविध क्लिष्ट व न्यायालयीन निवाडे इत्यादीबाबींवर राज्यस्तरीय मध्यवर्ती संघटन व मार्गदर्शन प्रत्येक जिल्हा स्तरावरील संघटनेमार्फत तसेच वकीलामार्फत कमी खर्चाने मिळवून देण्यासाठी संघटनेमार्फत कायदेशीर व न्यायालयीन पाठपुराव्याद्वारे प्रयत्न करण्यात येतील, जेणेकरून जमिन मालक, वकीलवर्ग/जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव इत्यादींना रचनात्मक समाजसेवेद्वारे यथायोग्य मोबदला मिळू शकेल. सदरचे काम हे आर्थिकदृष्ट्या प्रचंड व मोठ्या स्वरूपाचे आव्हानात्मक काम असून त्यासाठी योग्य नियोजन आणि अत्यंत गांभिर्याने काम करण्याची गरज आहे.

(ब) राज्य संघटन मंडळ व जिल्हा सचिव संघटक व जिल्हा सहसचिव संघटक यांनी करावयाची कामे खालीलप्रमाणे आहेत:-

- जिल्हाधिकारी यांचेकडून कुळ कायदा व वतन इनाम जमीनी, शेती सिलींग जमिनी या विविध कारणांसाठी संपादित केल्यानंतर नुकसान भरपाई रक्कमेतून १० % नजराणा रक्कम बेकायदेशीररित्या गेल्या अनेक २० ते ३० वर्षांपासून अन्यायकारकरित्या वसूल केली जात आहे. सदरची नजराणा रक्कम दरसाल ९% ते १५% व्याजासह परत मिळवून देणे. कुळ कायदा व वतन, इनाम कायद्याखाली सदर १०% नजराणा रक्कम वसूल करण्याची कुठलीही तरतूद नसल्याने बेकायदेशीर आहे. त्याचप्रमाणे शेती, सिलींग कायदा नियमानुसार शेती, सिलींग कायद्यातील जमीन संपादित झाल्यास शेतसा—याच्या ४० पट हस्तांतरण/ नजराणा फी भरण्याची तरतूद आहे. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- जमिनधारकांना भूसंपादन नुकसान भरपाई ही १ ते ५ वर्ष विलंबानंतर पेमेंट केले जाते. ते बेकायदेशीर आहे. भूसंपादन अॅवॉर्ड तारखेपासून ते प्रत्यक्षात पेमेंट तारखेपर्यंत ९ ते १२ % व्याज मिळण्याचा अधिकार आहे. त्यासाठी उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करावी लागेल. प्रथमतः सदर रक्कम मिळविणेसाठी विशेष भूसंपादन अधिकारी/ जिल्हाधिकारी/ महानगरपालिका/ महाराष्ट्र शासन / राष्ट्रीय महामार्ग इत्यादींना आवश्यकतेनुसार नोटीसा द्याव्यात. त्यानंतर उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करण्यात यावी. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- भूसंपादन कायदा १८९४ या जुन्या कायदानुसार सुरु केलेली जुनी भूसंपादन प्रकरणांपैकी ज्या जमिनीची नुकसान भरपाई अद्याप मिळालेली नाही अथवा अॅवॉर्ड जाहीर झालेला नाही, जमीनीचा कब्जा घेतलेला नाही अशा प्रकरणी जुन भूसंपादन रद्द करून जमीनी मुळ जमीन मालकांना परत मिळवून देणे किंवा नविन भूसंपादन कायदा २०१३ मधील कलम २४ नुसार जास्तीत जास्त नुकसान भरपाईची रक्कम मिळवून देणे. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट,

माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.

- ४) महाराष्ट्रातील राष्ट्रीय महामार्ग वगैरे प्रकल्पासाठी जानेवारी २०१५ पासून भूसंपादन अधिका-याकडून नुकसान भरपाई जाहीर करताना २ गुणांक (Multiply) देणे आवश्यक असताना फक्त १.५० गुणांक दिलेला आहे आणि आजूबाजूचे खरेदीखतावर आधारीत सर्वात जास्त मुल्य देणे आवश्यक असताना खरेदी खतांचे सरासरी मुल्य काढण्यात येवून नुकसान भरपाई दिलेली आहे ती बेकायदेशीर आहे. रेडीरेकनर दर व संपादित जमिनीलगतच्या आजूबाजूचे रजिस्टर्ड खरेदीखतामधील सर्वात जास्त असणारे मुल्य हे जमिनीची नुकसान भरपाई म्हणून देणे आवश्यक आहे. त्यामुळे नुकसान भरपाई वाढ मिळणेसाठी आर्बिट्रेटरकडे/Land Acquisition Authority यांचेकडे पिटीशन करणे आवश्यक आहे. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- ५) त्याचप्रमाणे राष्ट्रीय महामार्गामध्ये बाधित होणारी घरे, झोपड्या, दुकाने यांना जमिन व इमारतीपोटी नुकसान भरपाई मिळविता येते. त्याचप्रमाणे अशा व्यक्तींना पुनर्वसनाचे लाभ म्हणजे घर किंवा रु.५.०० लाख अनुदान, घराची नुकसान भरपाई तथा कुटूंबातील बेरोजगार व्यक्तीस रु.५.०० लाख अनुदान इतर कारणांसाठी सुमारे रु.१.०० लाख अनुदान मिळविता येते जर भूसंपादन अवॉर्ड जानेवारी २०१५ नंतर झालेला असल्यास २.०० जमिन मुल्य गुणांक व त्याप्रमाणे पुनर्वसनाचे लाभ देण्याचे आदेश शासनाने दिलेले असूनही जानेवारी २०१५ पासून ते आजपर्यंत संपूर्ण महाराष्ट्रात सदरचे लाभ संबंधितांना राष्ट्रीय महामार्ग/ जिल्हाधिकारी यांनी दिलेले नाहीत. त्यामुळे सदरच्या प्रकरणात मोठा आर्थिक लाभ मिळवून देण्याची मोठी सुवर्णसंधी सध्या संघटनेच्या जिल्हा सचिवांना उपलब्ध आहे. सदर पुनर्वसनाचे काम आर्थिकदृष्ट्या महाराष्ट्रात खुप मोठया प्रमाणात आहे. सदर बाधित व्यक्तींच्या नावे (घर, झोपड्या दुकाने/इमारत जमिन नुकसान भरपाई) इत्यादीची संपूर्ण माहिती भूसंपादन अवॉर्डमध्ये दिलेली असते. त्यानुसार जिल्हा सचिव/सहसचिव यांनी यासंदर्भात वेळोवेळी बाधित व्यक्तींच्या स्वतंत्र बैठका घेवून व पत्रव्यवहार करून प्रकरणांचा पाठपुरावा करावा. सदर पुनर्वसनाचे फायदे मिळण्यासाठी संबंधित विशेष भूसंपादन अधिकारी/ राष्ट्रीय महामार्ग कार्यालये यांचेकडे अर्ज करावा. त्यांचेकडून न्याय न मिळाल्यास उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करण्यात यावी. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- ६) राष्ट्रीय महामार्ग भूसंपादन प्रकरणात २८/३/२००८ नंतर अवॉर्ड झाल्यास (किंवा २८/३/२००८ पुर्वी अवॉर्ड झाला परंतु त्याविरुद्ध २८/३/२००८ रोजी अर्बिट्रेटर/न्यायालयात प्रकरण प्रलंबित असल्यास) अशाप्रकरणी भूसंपादन रक्कमेवर भूसंपादन कायदा १८९४ नुसार ३० % सोलॅशिम, ९% /१२%/१५% दराने व्याज देण्याचे आदेश मा.सर्वोच्च न्यायालयाने २०१९ मध्ये दिलेले आहेत, त्यासाठी हायकोर्टात रिट पिटीशन करून न्याय मिळवावा. भूसंपादन अॅवॉर्ड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधित जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधित उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- ७) ले-आऊटमधील ओपन स्पेस मोकळ्या जमिनीची कायदेशीर मालकी मुळ जमिन मालकाकडे असल्यामुळे सदर जमिन महापालिकेस हस्तांतर करून सदर ३०% जमिनीवर नविन प्लॉट ले-आऊटद्वारे टाकून उरलेली ७०% जमिन महापालिकेस हस्तांतरीत करून त्यापोटी ७०% TDR/FSI मिळतो. अथवा सदर ओपन स्पेस जमिनीची भूसंपादन नुकसान भरपाई महानगरपालिकेकडून मिळविता येते. सदर जागेवर महानगरपालिका/नगरपरिषद यांनी बेकायदेशीर कब्जा घेतल्यास/बांधकाम केल्यास, सदरचे बांधकाम पाडून मूळ जमिन धारकांना परत देता येते. तसेच महापालिकेने बेकायदेशीररित्या जबरदस्तीने रस्त्याकरीता घेतलेल्या जमिनीची जमीन मालकांना बाजारभावाने नुकसान भरपाई मिळवून देणे. सदर प्रकरणांमध्ये संबंधित महापालिका/नगरपरिषद/महाराष्ट्र शासन यांना सुरुवातील नोटीस देण्यात यावी. त्यानंतर गरजेनुसार दिवाणी दावा/ उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करता येते. ओपन स्पेस जमिनीची माहिती संबंधित महापालिका / नगरपरिषद/ टाऊन प्लॅनिंग विभाग किंवा महापालिका वेबसाईट किंवा माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधित व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- ८) टाऊन प्लॅनिंग, M.R.T.P Act. कायद्याखालील महापालिका/नगरपरिषदा यांनी टाकलेली क्लिडांगण/पार्किंग/ बगिचा/शाळा इ. विविध सार्वजनिक आरक्षणे कलम ४९, ५०, १२७ नुसार जमिन मालकांच्यावतीने नोटीसा देवून जमिनीवरील आरक्षणे रद्द करता येतात किंवा सदर जमिनीचे बाजारभावाने भूसंपादन नुकसान भरपाई

मिळविता येते. संबंधीत प्रकरणामध्ये महापालिका/नगरपरिषद/ महाराष्ट्र शासन इत्यादींना नोटीस देवून उच्च न्यायालयात रिट याचिकेद्वारे जमिनीवरील आरक्षण रद्द करता येते. आरक्षित जमिनीची माहिती संबंधीत महापालिका / नगरपरिषद/ टाऊन प्लॅनिंग विभाग किंवा महाराष्ट्र शासन वेबसाईट (कायदे व नियम) किंवा महापालिका वेबसाईट किंवा माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधीत व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.

- ९) विविध भूसंपादन प्रकल्पातील पाझर तलाव, M.I.D.C, CIDCO, वीज लाईन, गॅस लाईन, म्हाडा, महानगरपालिका आरक्षित जमिनी, राज्य/राष्ट्रीय महामार्ग, रेल्वे व इतर केंद्र व राज्य सरकारचे प्रकल्प इत्यादीसाठीच्या विविध भूसंपादन प्रकरणांमध्ये नुकसान भरपाई वाढवून मिळणेसाठी अर्वाड झालेल्या नोटीस तारखेपासून ४२ दिवस व जास्तीत जास्त ६ महिन्यांच्या कालावधीत नुकसान भरपाई वाढ मिळणेसाठी जिल्हाधिकारी/विशेष भूसंपादन अधिकारी यांचेकडे लगेच अर्ज करण्यात यावा. संपादीत जमिनीपोटी मिळणा—या एकूण नुकसान भरपाईतून जमिनीवरील कब्जेदार यांना ६०% इतकी नुकसान भरपाई मिळविण्याचा अधिकार आहे व ४० % जमिनमालकांना मिळविता येतो. जिल्हाधिकारी/विशेष भूसंपादन अधिकारी सदरचा अर्ज Land Compensation Authority यांचेकडे पुढील निर्णय/आदेशाकरीता पाठवितात. अशा प्रकरणांत जिल्हयातील वकील देण्यात यावा. वाढीव नुकसान भरपाई कमी मिळाल्यास आवश्यकतेनुसार उच्च न्यायालयात अपील व त्यानंतर सर्वोच्च न्यायालयात अपील दाखल करता येते. भूसंपादन अर्वाड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधीत जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधीत उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधीत व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- १०) विविध रिक्वीझिशन कायद्याखाली (भूसंपादन/मालकी नव्हे फक्त ताबा घेतलेल्या जमिनी) मर्यादीत कालावधीकरीता शासनाने ताब्यात घेतलेल्या जमिनी परत मिळविणेसाठी जिल्हाधिकारी/राज्य सरकार इत्यादींना नोटीस देण्यात यावी. त्यानंतर उच्च न्यायालयामध्ये रिट याचिका दाखल करण्यात यावी. रिक्वीझिशन अर्वाड व इतर कागदपत्रांच्या प्रती मिळण्यासाठी जिल्हयातील संबंधीत जिल्हाधिकारी भूसंपादन समन्वय शाखा किंवा संबंधीत उपजिल्हाधिकारी विशेष भूसंपादन कार्यालय किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट, माहितीचा अधिकार व संबंधित बाधित व्यक्तिकडून बैठकाद्वारे किंवा बाधित व्यक्तींशी पत्रव्यवहार करून माहिती मिळवावी आणि जिल्हा/तालुका स्तरावर सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा /प्रॉपर्टी कार्ड जमिनमालक बाधीत व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.
- ११) झोपडपट्टी पुनर्विकास (S.R.A) व जुन्या इमारती पुनर्विकास संदर्भात जास्तीचा FSI मिळू शकतो. त्यासाठी ५० % पेक्षा जास्त व्यक्तींची संमती असावी लागते.
- १२) खरेदीखतामध्ये औद्योगिक वापरासाठी असा उल्लेख असतो अशा औद्योगिक प्रकल्पाकरीता शेतक—यांकडून घेतलेल्या जमिनी ५/१०/१५ वर्षात उद्योग उभारणी चालू न झाल्यास अशा सर्व प्रकरणी मुळ जमिनमालकांना ज्यांच्या खरेदी दिलेल्या जमिनी खरेदी वेळची रक्कम परत करून सदर जमिन मुळ मालकांना परत मिळू शकते. त्यासाठी कलम ६६—१अ खाली जिल्हाधिका—यांकडे अर्ज करण्यात यावा व प्रकरण चालविण्यासाठी जिल्हयातील वकील देण्यात यावा. त्यानंतर आवश्यकतेनुसार MRT / उच्च न्यायालय यांचेकडे रिटसर अपील करून जमिनी परत मिळविता येतील. MIDC भूसंपादनातील औद्योगिक वापरात नसलेल्या जमिनी परत मिळवून देणेसाठी आणि १५% जमिन पुनर्वसनाकरीता मिळणेकरीता तसेच CIDCO संपादीत जमिन १२.५ टक्के जमिन परत मिळविणेसाठी MIDC, CIDCO, महाराष्ट्र शासन यांचेकडे अर्ज करणेत यावा. त्यानंतर उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करण्यात यावी.
- १३) बेकायदेशिररित्या विकत घेतलेल्या आदीवासी जमिनी संधीत आदिवासिंना परत मिळविणेसाठी प्रथमतः जिल्हाधिकारी/महाराष्ट्र शासन यांचेकडे अर्ज करण्यात यावा. त्यानंतर उच्च न्यायालयात याचिका करण्यात यावी.
- १४) शेतकी सिलींग कायद्याखालील सरकारने वाटप केलेल्या परंतु शर्तभंग झाल्याने सरकार जमा झालेली जमीन नजराणा रक्कम भरून परत मिळविता येते. अशी कायद्यात नुकतीच डिसेंबर २०१८ मध्ये सुधारणा झालेली आहे. त्याचप्रमाणे वर्ग—२ (नविन शर्त) ची जमिन जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्व परवानगी व नजराणा भरल्याशिवाय विकता येत नाही. अन्यतः जमिन शर्त भंग म्हणून सरकार जमा/जप्त होते. सदर वर्ग—२ (नविन शर्त) ची जमिन वर्ग—१ (जुनी शर्त) मध्ये रूपांतर केल्यानंतर अशा जमिनी विकण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांची पुन्हा नव्याने परवानगी घेण्याची गरज नसते. वर्ग—२ (नविन शर्त) शेती जमिन वर्ग —१ शेतीमध्ये रूपांतरीत करणेसाठी ५० % रक्कम (रेडी रेकनर दराने) नजराणा रक्कम भरणे आवश्यक आहे. वर्ग—२ बिनशेती जमिनीचे रूपांतरन वर्ग—१ बिनशेती (रहिवासी/गृहनिर्माण सहकारी सोसा.) मध्ये करण्यासाठी १५% (रेडी रेकनर) नजराणा रक्कम भरावे. वर्ग—२ जमिनीचे वाटप करतानाच्यावेळेस शासकीय जमिन वाटप किंमतीमध्ये कुठलीही सुट न घेता पूर्ण रक्कमेने जमिन घेतल्यास अशा जमिनीचे रूपांतरन वर्ग—१ मध्ये करावयाचे असल्यास १०% नजराणा रक्कम भरण्यात यावी. शेती वतन/इनाम (महार व देवस्थान इनाम जमिनी वगळून) या जमिनीची विक्री जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगीशिवाय दि.०६/५/२००२ पर्यंत विक्री केलेली असल्यास अशा जमिनीचे हस्तांतरण शासनाच्या आदेशाने नियमानुकूल (Regularised) झालेले

आहेत. नजराणा रक्कम जिल्हाधिका—यांनी हस्तांतरण परवानगी दिनांकावेळी असलेल्या रेडी रेकनर दरानुसार करण्यात यावेत असे महाराष्ट्र शासनाचे आदेश आहेत. शासनाने वाटप केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र खुप मोठे असेलतर (५, १० एकर) तर अस्तीत्वात असलेला रेडी रेकनर दराच्या १००% ते ६०% असे जमिनीच्या क्षेत्रानुसार स्लॅबनुसार मुल्यांकन करण्यात यावेत असे महाराष्ट्र शासनाचे आदेश आहेत. ७/१२ उता—यावर अशा शासन वाटप केलेल्या जमिनी सत्ताप्रकार वर्ग—२ म्हणून नोंद असते. सर्व्हे नंबरवरून ७/१२ उतारा व फेरफार क्रमांकाच्या नोंदी वरून संबंधीत जमिनमालक बाधीत व्यक्तींशी संपर्क साधून बैठक घ्यावी.

- १५) वन/फॉरेस्टसाठी आरक्षित जमिन प्रकरणी योग्य तो कायदेशिर, न्यायालयीन लढा देणे
- १६) सदर प्रगतीपथावरील बांधकामांवर (Under Construction) बिल्डरकडे १२% सर्व्हीस टॅक्स भरलेली रक्कम व्याजासह परत मिळविणेसाठी सर्व्हीस टॅक्स आयुक्तांकडे अर्ज करून पोहोच घ्यावी. त्यानंतर सर्वोच्च न्यायालयातील प्रलंबित प्रकरणांतील होणा—या अंतिम आदेशानंतर सदर रक्कम परत मिळविणेसाठी पूर्व तयारी करण्यात यावी. सदर रक्कम परत न मिळाल्यास उच्च न्यायालयात रिट याचिका करण्यात यावी.
- १७) महाराष्ट्रातील विविध महापालिकांमार्फत लिक्विड & लायसन्स व भाडेकरार रहीवासी व वाणिज्यीक भाडेकरारातील मासिक भाडे रक्कमेवर ५० ते ६०% अन्यायकारक प्रॉपर्टी टॅक्स म्हणून वसूल केला जातो. सदर टॅक्स कमी करून रक्कम व्याजासह परत मिळविणेसाठी महापालिका/नगरपरिषदांना नोटीस देण्यात यावी व पोहोच पावती घेण्यात यावी. त्यानंतर उच्च न्यायालयात रिट याचिका करण्यात यावी.
- १८) जमिनधारकांच्या वैच्छिक (Optional Voluntary) सहकार्य / वर्गणीद्वारे समाजातील विद्यार्थ्यांसाठी विविध शिष्यवृत्त्या / इतर गरजूंसाठी आर्थिक मदत, बँका व इतर मोठे प्रकल्प, उद्योगधंदे इत्यादी निर्माण करून रोजगार व समाजासाठी रचनात्मक कार्य करणे.

— मार्गदर्शनपर पॉईंट्स :-

जिल्हा संघटनेच्या सचिवांनी/सहसचिव /प्रमुख कार्यकर्त्यांनी जिल्हयातील विशेष भूसंपादन अधिकारी /राष्ट्रीय महामार्ग कार्यालयास प्रत्यक्ष भेट द्यावी किंवा जिल्हाधिकारी वेबसाईट वरून माहिती मिळवावी किंवा माहितीच्या अधिकारा अंतर्गत वेळोवेळी विशेष भूसंपादन अधिकारी/जिल्हाधिकारी/ महाराष्ट्र शासन यांचेकडे अर्ज करून मिळवावी व वरील १० % नजराणा रक्कम / भूसंपादन नुकसान भरपाई वाढ व्याजासह मिळणेबद्दल व तसेच वरील विविध कामाबाबत बाधीत व्यक्तींना पत्राद्वारे व बैठकीद्वारे माहिती द्यावी व सर्व प्रकरणांची माहिती व कागदपत्रे त्यांचेकडून किंवा संबंधीत शासकीय कार्यालयाकडून माहिती अधिकाराअंतर्गत व इतर मार्गाने मिळवावेत व त्यानंतर त्यांच्याकडून संघटनेच्या नमुन्यातील १२ % मानधनाचे करारपत्र करून घ्यावे. त्यात जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव/ प्रमुख कार्यकर्ते यांनी त्यांच्या विशेष वैयक्तिक योगदानाप्रमाणे त्यांच्यात वाटून घ्यायची ४ % मानधनाच्या वाटणीबाबतची स्पष्टपणे नोंद करण्यात यावी. वरील प्रकरणासंदर्भात प्रथमतः जिल्हाधिकारी/विशेष भूसंपादन अधिकारी/ महाराष्ट्र शासन / राष्ट्रीय महामार्ग यांचेकडे रितसर अर्ज करावा, नोटीसा द्याव्यात त्यानंतर प्रसंगानुसार जिल्हा सचिवांनी परस्पर जिल्हाधिकारी/महानगरपालिका/नगरपरिषद, महाराष्ट्र शासन, केंद्र सरकार किंवा प्रोजेक्ट डायरेक्टर (हायवेज) व इतर पातळीवर पाठपुरावा करावा. भूसंपादन वाढीव नुकसान भरपाई रक्कम व्याजासह परत मिळविणेसाठी आवश्यक त्या ठिकाणी उदा— अर्बिट्रेटर, जिल्हाधिकारी, महाराष्ट्र शासन, राष्ट्रीय महामार्ग व दिवाणी न्यायालयात वकीलांच्या मदतीने दावा करण्यात यावा. तसेच आवश्यकतेप्रमाणे उच्च न्यायालयात रिट याचिका करण्यात यावी. तसेच वरीलपैकी कांही प्रकरणांमध्ये विशेष भूसंपादन अधिकारी/जिल्हाधिकारी/ महाराष्ट्र शासन यांच्याकडे पाठपुरावा करून कोर्टात न जाता त्या—त्या कार्यालयातून न्याय व आर्थिक लाभ मिळविता येतो.

(क) संघटनेची कार्यपध्दती :-

- १) राज्यस्तरावर अध्यक्ष, सेक्रेटरी, कमिटी सदस्य, ६ विभागीय सल्लागार, (Divisional Advisor) कायदेविषयक सल्लागार अशी सर्वोच्च निर्णय घेणारे मंडळ आहे.
- २) राज्य भूसंपादन व आरक्षण बाधीत जमिनधारक राज्य संघटनमंडळाद्वारे महाराष्ट्रातील प्रत्येक जिल्हयांसाठी १ जिल्हा सचिव व जास्तीत जास्त २ जिल्हा सहसचिव संघटक नेमण्यात येईल. जिल्हा सचिव हे जिल्हा सहसचिव व इतर प्रमुख कार्यकर्त्यांची आवश्यकतेनुसार वेळोवेळी एकत्रितरित्या वरील विषयासंदर्भात संयुक्त बैठका घेवून कार्य करतील. जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव यांनी जिल्हयातील न्यायालयीन कामकाजासाठी २ वकील नेमावेत. जिल्हा सचिव व सहसचिव व प्रमुख कार्यकर्ते हे एकत्रितपणे वर्तमानपत्रात बातमीद्वारे, इतर प्रसार माध्यमे, बैठका व शिबिरे भरवून भूसंपादन व आरक्षण बाधीत वरील विषयाबद्दल वेळोवेळी बैठका घेवून मार्गदर्शन करतील. जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव यांनी एकत्रितरित्या टिम म्हणून चर्चा व कार्य करून जिल्हयातील प्रकरणासंदर्भात त्या—त्या विभागाचे विभागीय सल्लागार यांचेकडून वेळोवेळी मार्गदर्शन घेवू शकतील.
- ३) प्रकरणातील संपूर्ण कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतरच, जिल्हा सचिव प्रत्येक जिल्हयासाठी एकच असे स्वतंत्र रजिस्टर ठेवतील त्यामध्ये प्रत्येक भूसंपादन आरक्षण बाधीत व्यक्तींची वेगळी फाईल (क्रमांक /वर्ष...) नुसार बनवतील. सर्व प्रकरणांची यादी (List/Register) वेळोवेळी पाठपुराव्यासाठी अद्यावत ठेवतील उदा:— जिल्हा—....., फाईल क्रमांक/वर्ष—कोर्टाचे नांव व केस नंबर/ बाधीत जमिनधारकाचे नांव, वय, पत्ता मोबाईल—ईमेल / अॅडव्होकेट नाव, पत्ता, मोबाईल—ईमेल/ शोरा. (प्रकरण प्रलंबित/प्रकरण निकाली एकूण मोबदला रु./१२ % संघटना मानधन रु...../— दिनांक अपील तपशिल इत्यादी)

- ४) जिल्हा सचिव यांनी त्यांच्या जिल्हयासाठी सक्षम २ वकील नेमतील व सुरुवातीलाच संघटनेची उद्दीष्टे, कामे व कार्यपध्दती, फी व अटीबाबत चर्चा करतील. आवश्यकतेनुसार भूसंपादन आरक्षण बाधित व्यक्तींची प्रकरणे योग्य त्या वकीलांना नेमून पाठपुरावा करतील.
- ५) जिल्हा सचिव व सहसचिव हे आवश्यक त्या प्रकरणी स्वतंत्ररित्या परस्पर प्रशासकीय स्तरावर जिल्हाधिकारी, महानगरपालिका, ग्रामपंचायत, भूसंपादन अधिकारी यांचेकडे स्थानिक स्तरावर स्वतंत्ररित्या प्रकरणाचा पाठपुरावा करतील.
- ६) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ, ६-विभागीय सल्लागार व कायदेविषयक सल्लागार हे वरील विषयासंदर्भात अद्यावत कायदा, नियम व न्याय निवाडे यांची अद्यावत माहिती तयार ठेवतील. आवश्यकतेनुसार जिल्हा सचिव व जिल्हा सहसचिव हे प्रशासकीय वा कायदेशिर / न्यायालयीन निवाडे इत्यादीबाबत मार्गदर्शन ६ विभागीय सल्लागार/संघटक यांचेकडून वेळोवेळी ईमेलद्वारे माहिती घेवून संबंधितांना प्रभावीपणे प्रकरणी न्याय मिळवून देतील आणि त्यांच्या प्रभावी अम्मलबजावणीकडे लक्ष देतील. ६ विभागीय सल्लागार हे ६ महिन्यातून एकदा विभागातील सर्व जिल्हा सचिव/सहसचिवांची बैठक घेतील. संघटक हे आवश्यकतेनुसार प्रमुख कायदेशिर सल्लागार यांचेकडून वेळोवेळी मार्गदर्शन घेतील.
- ७) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ हे राज्य शासन/केंद्र शासन, उच्च न्यायालये/सर्वोच्च न्यायालयातील संघटनेमार्फत आवश्यकतेनुसार दाखल होणा-या प्रकरणाबाबतीत वकीलांचे पॅनल नेमून प्रकरणांचा कायदेशीर व न्यायालयीन पाठपुरावा करतील. त्यानंतर राज्य सरकार, उच्च न्यायालय, सर्वोच्च न्यायालय यांच्या आदेशाची पुढील सत्वर परिणामकारक अमलबजावणी जिल्हास्तरावर करण्याची जबाबदारी संबंधित जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव यांचेवर संयुक्तरित्या राहिल.
- ८) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ व संघटनेच्या सर्व जिल्हा सचिव / जिल्हा सहसचिव संघटकांची विविध विषयांवर चर्चेसाठी वर्षातून एकदा याप्रमाणे एकत्रित बैठक घेण्यात येईल.

(ड) आर्थिक तरतुदी तपशिल :-

- १) राज्य संघटन मंडळामार्फत फक्त पहिल्या महिन्यासाठी प्रत्येक जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव संघटक यांना रु. १०००/- मानधन म्हणून दिले जाईल.
- २) भूसंपादन/आरक्षण बाधित जमिनधारकांकडून एखादे प्रकरण प्राप्त झाल्यानंतर जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव संघटकांनी स्वतंत्ररित्या संबंधित जमिन मालकांकडून नमुन्यामधील करारपत्र/अधिकारपत्र (प्रत जोडले आहे) श्री....., जिल्हा सचिव संघटक/जिल्हा सहसचिव संघटकांनी जिल्हा भूसंपादन आरक्षण बाधित जमिनधारक असोसिएशन (रजि.) यांच्या नावाने लिहून घेण्यात यावे. त्याची मुळ प्रत जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव संघटकाने स्वतःकडे ठेवावी त्याची प्रमाणित प्रत राज्यस्तरीय संघटनेकडे जिल्हा प्रकरण क्रमांक, वर्ष व दिनांक घालून पाठविण्यात यावे. दर महिन्याच्या सुरुवातीला अद्यावत यादी (List/ Register) वरील क-(३) या नमुन्यातील तक्त्यात वेळोवेळी पाठवावे.
- ३) प्रकरण यशस्वी झाल्यानंतर मिळालेला फायदा, नुकसान भरपाईबाबत अधिकारपत्रामध्ये संघटनेला केलेल्या कामाचा मोबदला म्हणून जो कांही एकूण आर्थिक फायदा अथवा जमिनीच्या एकूण मूल्य/भूसंपादन नुकसान भरपाई रक्कमेच्या १२% मानधन म्हणून घेण्याचा अधिकार राहिल असे स्पष्टपणे नमुद करावे व सांगण्यात यावे.
- ४) संघटनेचे जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव संघटक यांचेकडे येणा-या प्रत्येक प्रकरणामागे रु. ७०००/- कागदपत्र, टायपिंग, झेरॉक्स व प्रारंभिक वकिल मानधन व संघटन खर्च म्हणून घेण्यात यावी. त्यापैकी रु.२,०००/- हे जिल्हा सचिव संघटक/ जिल्हा सहसचिव संघटक यांनी त्यांनी केलेल्या कामानुसार वाटून घ्यावे आणि आणि राहिलेली रु. ५,०००/-संबंधित वकीलांना कागदपत्रे व वकील मानधन यासाठी देण्यात यावी. प्रकरणातील गुणवत्तेनुसार गरजू जमिनधारकांना जिल्हा सचिव/ सह सचिव, प्रमुख कार्यकर्ते यांनी त्यांना भविष्यात होणा-या आर्थिक फायदा लक्षात घेऊन विविध मार्गाने प्रकरणांत आवश्यकतेनुसार आर्थिक मदत करावी.
- ५) वरीलप्रमाणे संघटनेला एकूण भूसंपादन नुकसान भरपाई व जमिन परत मिळाल्यास त्याचे मूल्य किंवा इतर आर्थिक फायदयापोटी मिळणारी एकूण रक्कमेच्या फायदयामधून संघटनेची १२ % मानधन चा Account payee चेक संघटनेच्या नावाने घेण्यात यावा आणि सदरचा चेक त्या-त्या जिल्हयामधील नजिकच्या बँक खात्यात जिल्हा सचिवांनी/जिल्हा सहसचिव यांनी परस्पर संघटनेच्या खालील बँक खात्यात जमा करून त्याची माहिती दर महिन्याच्या सुरुवातीला प्रतिमहिना वरील क-(३) प्रमाणे तक्त्यामध्ये पाठवावी. सदर १२ % संघटनेची मानधन रक्कम बाधित जमिनधारकांनी प्रत्यक्षात आर्थिक लाभ इत्यादी मिळाल्यानंतरच द्यावयाची आहे. असे स्पष्टपणे सांगण्यात यावे.
- ६) संघटनेचे जिल्हा सचिव संघटक व जिल्हा सहसचिव संघटक यांनी भूसंपादन नुकसान भरपाई वाटपाच्या वेळेस म्हणजे सुमारे १ महिने अगोदरपासूनच प्रत्येक प्रकरणातील १२% मानधन वसुलीबाबत अत्यंत जागरूकपणे पाठपुरावा प्रत्यक्ष अधिकारी व जमिनदाराच्या वेळोवेळी संपर्कात राहून भूसंपादन मोबदला वाटप व जमिन परत करतेवेळी दोन-चार दिवस अगोदर संघटनेच्या नावाचा १२ % मानधनाचा चेक घेणे आवश्यक आहे आणि तो संघटनेच्या बँक खात्यात भरणे आवश्यक राहिल.
- ७) वरिलप्रमाणे प्रत्यक्षात १२% मानधनाची रक्कम संघटनेच्या खात्यात जमा झाल्यानंतरच राज्यस्तरीय संघटनेमार्फत एकूण १२% संघटनेच्या मानधनामधून ७% वकीलांचे मानधन आणि ४% मानधन (वकील नेमल्यास) संबंधित जिल्हा सचिव /सहसचिव संघटकाचे त्यांनी केलेल्या कामानुसार व त्याच्यांत ठरल्यानुसार मानधन म्हणून संबंधितांना

Account Payee चेकने / RTGS / NEFT द्वारे प्रतिमहिना देण्यात येईल. सदरची अट संबंधित वकीलांना प्रकरण सुरुवातीस देतेवेळेस स्पष्टपणे सांगण्यात यावे. एखाद्या प्रकरणात वकीलांची मदत न घेता केवळ जिल्हा सचिव संघटक/ जिल्हा सहसचिव संघटक/प्रमुख कार्यकर्ते यांचे मार्फत प्रशासकीय स्तरावर जमीन मालकांस आर्थिक (मोबदला)/जमिन परत इ. फायदा झाल्यास. अशा प्रकरणी १२% संघटनेच्या मानधनामधून त्यांनी त्यांच्या कामातील विशेष योगदानानुसार जिल्हा सचिव/जिल्हा सह सचिव/कार्यकर्ते यांना ८ % मानधन मिळवण्याचा स्वतंत्ररित्या अधिकार राहिल. प्रत्येक प्रकरणातील जिल्हा सचिव व सहसचिव यांनी त्यांच्या कामातील केलेल्या विशेष योगदानानुसार त्यांनी आपापसात सुरुवातीलाच ठरविलेले त्यांचे ८% मानधन (वकील न नेमल्यास) वरील जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव/प्रमुख कार्यकर्ते यांनी प्रकरणातील त्यांचे केलेल्या महत्वाच्या विशेष योगदानानुसार/कामानुसार व आपापसात ठरल्यानुसार घ्यावयाचे आहे. वरीलप्रमाणे लागू असलेले ४ किंवा ८ टक्के मानधनाबाबतची माहिती स्पष्टपणे संबंधित जिल्हा संघटना रजिस्टरमध्ये आणि वरील नमुन्यातील करारपत्रामध्ये सुरुवातीलाच स्पष्टपणे नमुद करावे.

- ८) सर्व जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव यांनी प्रत्येक जिल्हयासाठी २ वकील नेमावेत आणि त्याची पूर्ण माहिती म्हणजे— अनुक्रमांक/नाव/ पत्ता/मोबाईल क्र./पद/बँक खाते क्रमांक/बँकेचे नाव/ शाखा/IFSC क्रमांक संघटनेच्या मुंबई येथील पत्त्यावर अथवा ईमेलद्वारे कळविण्यात यावे. राज्यस्तरीय संघटनेचे बँकेचे खाते भूसंपादन आरक्षण बाधित जमिनधारक असोसिएशन, बँक— स्टेट बँक ऑफ इंडीया, शाखा— इंडस्ट्रियल एरिया, अशोक चौक, सोलापूर, चालू खाते क्र— 38600861648, IFSC क्रमांक—SBIN0003145 असा आहे. त्यात वरील संघटनेची १२% मानधनाचा चेक भरण्यात यावा.
- ९) योग्य ती आवश्यक कोर्ट फी भरणेची जबाबदारी संबंधित बाधित जमिन मालकांची राहिल असे सुरुवातीस स्पष्टपणे सांगण्यात यावे. काही अपवादात्मक परिस्थितीत एखाद्या जमिनधारकांस कोर्ट फी भरणे अशक्य असल्यास आवश्यकतेनुसार/क्षमतेनुसार सदरची फी जिल्हा संघटक/ सहसंघटक यांनी भरणेसाठी प्रयत्न करावा.
- १०) प्रामाणिक व सत्वर रितीने (सिनिअर सिटीझन) इतर विविध कारणास्तव न्यायालयीन प्रकरणांचा निपटारा १—२ वर्षात करण्यास प्राधान्य द्यावे व वरिलप्रमाणे सर्व व्यवहार एकमेकांवर बंधनकारक असतील असे स्पष्ट नमुद करावे. भूसंपादन प्रलंबित प्रकरणे १—२ वर्षात निकाली काढावेत असे सुप्रीम कोर्टाचे निवाडे आहेत.
- ११) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ वरील विषयावर अद्यावत कायदेशिर मुद्दे, नियम आणि न्यायनिवाडे याची दर्जात्मक अभ्यासाद्वारे आणि मार्गदर्शनाद्वारे राज्यातील सर्व जिल्हा सचिव संघटक व सर्व वकील बंधूना वेळोवेळी मार्गदर्शन करून जास्तीत जास्त प्रकरणे प्रभावी रित्या संपूर्ण महाराष्ट्रात एक प्रभावी राज्यस्तरीय मध्यवर्ती यंत्रणा म्हणून कार्य करेल जेणेकरून महाराष्ट्रातील सर्व बाधित जमिन धारकांना कमीत कमी वाजवी खर्च आणि फी मध्ये जास्तीत जास्त मोबदला किंवा जास्तीत जास्त आर्थिक फायदा प्रभावी रचनात्मक, गुणात्मक व कायदेशिर मार्गाने मिळवून देण्याचा प्रयत्न करतील जेणेकरून सदर प्रकरणामध्ये सततचा जमिनधारकांवरील होणारा अन्याय थांबण्यास मदत होईल.

.....

(रु.१००/— स्टॅम्प पेपरवर)

// करारनामा / अधिकारपत्र / कुलमुखत्यारपत्र //

१) श्री.....
वय— , व्यवसाय — ,
जिल्हा सचिव,
भूसंपादन आरक्षण बाधीत जमिनधारक असो.,(रजि.)
पत्ता—.....
मोबाईल क्र.—

२) श्री.....
वय— , व्यवसाय — ,
जिल्हा सह सचिव,
भूसंपादन आरक्षण बाधीत जमिनधारक असो.,(रजि.)
पत्ता—.....
मोबाईल क्र.—

..... लिहून घेणार

आम्ही खालीलप्रमाणे सही करणार व लिहून देणार हे वरील लिहून घेणार यांचे नावाने कारणे कधीही न बदलणारे कायमस्वरूपी करारनामा/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्र लिहून देतो की,

खालील वर्णण केलेल्या आमच्या जमिनी, कारणाकरीता संपादीत केल्या आहेत. अथवा / कारणाकरीता जमिनीवर टाऊन प्लॅनिंग योजनेनुसार आरक्षण टाकलेले आहे. अथवा / औद्योगिक कारणाकरीता जमिनी घेऊनही अद्याप त्यावर उद्योग सुरु केला नाही अथवा/भूसंपादन रक्कमेतून अन्यायकारकरित्या १०% नजराणा रक्कम वसूल केलेली आहे अथवा जमिनीचे कब्जेदार म्हणून भूसंपादन नुकसान भरपाई मध्ये आमचा ६० % अधिकार आहे. शासनाने वाटप केलेली जमीन शर्तभंग कारणाने सरकार जमा/जप्त झालेली आहे अथवा/अन्यायकारकरित्या आदिवासी जमिनी घेतलेल्या आहेत अथवा/ अन्यायकारकरित्या सर्व्हीस टॅक्स वसूल केलेला आहे अथवा/अन्यायकारकरित्या भाडे करारावर महानगरपालीका टॅक्स लावलेला आहे.

वरील लिहून घेणार यांचे मदतीने वरील प्रकरणांचे शासकीय, प्रशासकीय व न्यायालयीन स्तरावर आम्हांला न्याय मिळवून रितसर आर्थिक फायदा मिळवून देणेसाठी, खालील कामे करण्याकरीता लिहून घेणार यांना आम्ही लिहून देणार खालील अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

१) सदर प्रकरणांमध्ये आमच्यावतीने विविध दावे/अपिल/लवाद प्रकरणांमध्ये हजर होणे, वकील नेमणे, आवश्यकतेनुसार आमच्यावतीने सहाय्य करणे, त्याचप्रमाणे लवाद दाव्यातील निकालासंदर्भातील आवश्यकतेनुसार पुढील लवाद मंडळ/मा.भूसंपादन अधिकारी/ मा. जिल्हाधिकारी,/ मा.विभागिय आयुक्त/मा.महाराष्ट्र शासन/ मा.केंद्र सरकार तसेच मा जिल्हा न्यायालय, मा.उच्च न्यायालय, मा.सर्वोच्च न्यायालय व इतर न्यायालयात विविध दावे/लवाद प्रकरणी अपील दाखल करणे, त्यावर सहाय्य करणे, कोर्ट कामकाज पहाणे, अपीलातील वकील नेमणे, वकील बदलणे, आवश्यक ते कागदपत्र बदलणे, दाखल करणे, प्रकरणात तडजोड करणे, जाब—जबाब देणे.

२) त्याचप्रमाणे वरील भूसंपादन प्रकरणात नुकसान भरपाई, पुनर्वसन व नुकसान भरपाई वाढ प्रकरणांमध्ये सक्षम प्राधिकारी, राष्ट्रीय महामार्ग, जिल्हाधिकारी, महाराष्ट्र सरकार, केंद्र सरकार यांचेसमोर वेळोवेळी योग्य ते अर्ज दाखल करणे व जाब—जबाब देणे कागदपत्रे सादर करणे.

३) सदर करारनामान्वये/अधिकारपत्रान्वये/कुलमुखत्यारपत्रान्वये मिळालेले सर्व हक्क, अधिकार, तवदीय अद्याईज करणे त्यासाठी जरूर ते दस्तऐवज करारनामा लिहून देणे, तसेच सदर मिळकतीबाबत जी—जी कामे विविध सरकारी, निमसरकारी कार्यालये यांचेकडे उद्भवतील ती सर्व कामे करणे, जरूर त्या सर्व ठिकाणी आमचेसाठी आमच्यावतीने सहाय्य करणे.

४) सदरची कामे करण्यास लिहून घेणा—यांना वेळोवेळी वकील फी/मानधन, कोर्ट खर्च इत्यादीकरीता मोठ्याप्रमाणावर पैसे खर्च करावे लागणार आहेत. सदरचा खर्च लिहून घेणार हे पूर्णपणे करतील. लिहून घेणा—यांना वरील कामे करण्याचा आणि वरील कामासाठी झालेल्या खर्चाचा मोबदला म्हणून वरील अतिरिक्त विभागीय आयुक्त, सक्षम प्राधिकारी, राष्ट्रीय महामार्ग कार्यालय, मा.जिल्हाधिकारी/ मा.जिल्हा न्यायालय /मा.उच्च न्यायालय/मा.सर्वोच्च न्यायालयाकडून यापुढे जी कांही नुकसान भरपाई वाढ अथवा आर्थिक फायदा किंवा जमिन परत मिळेल, त्यामधून १२ टक्के (बारा टक्के) रक्कम/जमिन मिळविण्याचा अधिकार लिहून घेणा—यास राहिल व राहिलेली ८८ टक्के (अठठ्याऐंशी टक्के) रक्कम लिहून देणा—यांची राहिल त्याबद्दल लिहून देणारे नंतर कुठलीही तक्रार करणार नाहीत. अंदाजे रेडीरेकनर एकूण मुल्य रु...../—, व अंदाजे बाजारभाव एकूण मुल्य रु...../— इतके आहे.

वैयक्तिक व्यवसायामुळे व अपरिहार्य अडचणींमुळे आम्हांला वर नमुद कामे करणे दुरापास्त झाले आहे म्हणून आम्ही तुम्हास हे करारनामा/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्र लिहून दिले ते खरे व बरोबर आहे. तुम्ही वर नमुद कामे करत असता कोणत्याही सरकारी अथवा निमसरकारी कार्यालयांमध्ये आमची सही संमती अथवा जबाब देणे जरूर पडल्यास आम्ही त्याप्रमाणे पुर्तता करून देणार व कोणत्याही प्रकारची हरकत येवू देणार नाही आणि हरकत अथवा कायदेशीर अडचण निर्माण झाल्यास आम्ही ती दुर करून देवू म्हणून हे करारपत्र/अधिकारपत्र तुम्हांस दिले ते आमच्या राजीखुशीने व अक्कल हुशारीने दिले ते खरे व बरोबर आहे. या लिहून दिलेल्या करारपत्र/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्राप्रमाणे एकमेकांनी वागावयाचे आहे. सदरील करारपत्र/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्र हे लिहून देणार यांच्या हयातीनंतर देखील त्यांचे वाली—वारसदारांवर बंधनकारक राहिल. सदरचा करार हा एसेंस ऑफ कॉन्ट्रॅक्ट समजण्यात येईल.

हा करारनामा/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्र तुम्हांस लिहून दिले ते आमचे राजीखुशीने व अक्कल हुशारीने दिले ते खरे व बरोबर आहे. म्हणून त्यासाठी सही खाली आज रोजी केली असे.

हे करारनामा/अधिकारपत्र/कुलमुखत्यारपत्र लिहून दिले दि. / /२०१

—जिल्हा सचिव% मानधन

(नाव —)

—जिल्हा सहसचिव% मानधन

(नाव —)

—कायदेशिरबाबी% मानधन

—प्रमुख कायकर्ता —% मानधन

(नाव,... वय,... व्यवसाय,... पत्ता, ...मोबाईल क्र.,... मानधन %)

(लागू असेल त्याप्रमाणे वरील मानधन नोंदवावे)

जमिनीचे वर्णन :-

सर्व्हे नं./गट नं....., क्षेत्र—.....गाव—....., तालुका....., जिल्हा—.....

लिहून देणार

लिहून घेणार

नाव व सही

नाव व सही

१) श्री.

१)

वय— , व्यवसाय—

२)

पत्ता — मोबाईल क्र.

२) श्री.

वय— , व्यवसाय—

पत्ता — मोबाईल क्र.

साक्षीदार :-१)

श्री.

वय— , व्यवसाय—

पत्ता — मोबाईल क्र.

२)

श्री.

वय— , व्यवसाय—

पत्ता — मोबाईल क्र.

खाजगी (Confidential)

दि.१५/०४/२०१९

सप्रेम नमस्कार,

संघटनेच्यावतीने महाराष्ट्रातील सुमारे ५० सक्रीय निमंत्रकांची अत्यंत महत्वाची बैठक रविवार दि.०५ मे २०१९ रोजी सकाळी ९.३० ते दुपारी १.०० दरम्यान मुंबई मराठी ग्रंथ संग्रहालय, लघुलेखन विद्यालय, कै.दामले सभागृह, एशियाड बस स्टॅंड/कोहिनूर मिल/शारदा सिनेमा जवळ, १७२, दादर (पूर्व), मुंबई— ४०० ०१४ येथे आयोजित केलेली आहे. सदर बैठकीमध्ये संघटनेमार्फत संपूर्ण महाराष्ट्रात भूसंपादन आरक्षण बाधित जमिनधाराकांसाठी करण्यात येणा—या कामाचे विषय आणि कार्यपध्दती, जिल्हा संघटक सचिव व इतरांना मिळणारे मानधन/फी/आर्थिक फायदे इत्यादीबाबत तपशिलवार मार्गदर्शन व चर्चा करण्यात येईल. सदरचे महाराष्ट्रातील काम हे व्यापक, रचनात्मक आणि अंदाजे रुपये १० हजार कोटींच्या वरचे आव्हानात्मक असे काम आहे.

सदर बैठकीमध्ये महाराष्ट्रातील ३६ जिल्हयांकरीता प्रत्येक जिल्हयांसाठी जिल्हा संघटक सचिवांची नेमणूक करण्याचा अत्यंत महत्वाचा निर्णय घेतला जाईल. तपशिलवार माहिती खालीलप्रमाणे आहे.

तरी आपण सदर बैठकीस आवर्जून उपस्थित रहावे. असे निमंत्रण देण्यात येत आहे. कळावे, ही विनंती.

सदर बैठकीस उपस्थित रहाणा—या प्रत्येक निमंत्रित व्यक्तीस
६००/— प्रवास खर्च भत्ता देण्यात येईल.

रु.

आपले विश्वासु,

अंबादास अं.कुडक्याल
सचिव
मो.९३७०२११५७८

रामकृष्ण गो.दंडी
अध्यक्ष
मो.९३२५७२४१०२

विजय रच्चेवार
मो.९०७५४५५४६८

हर्षद गायकवाड
मो.९८२२७४६४४७

सुभाष ठाकरे
मो.९९७०२३२१०२

भूसंपादन आरक्षण बाधीत जमिनधारक असोसिएशन (रजि.)

१४—अ,मस्तान मंजील, १२७, A.B.C.दादासाहेब फाळके रोड, दादर (पूर्व),मुंबई—१४.

Email - laqassociation2018@gmail.com

राज्यसचिव अंबादास कुडक्याल M.Com, GDC&A मोबा.९३७०२११५७८	कायदा सल्लागार अॅड.डॉ.रमदास सब्बन Ph.D (Law) मोबा.—९८६९०००५११	अध्यक्ष रामकृष्ण गो. दंडी B.A. मोबा.९३२५७२४१०२
---	---	--

संघटनेची कार्यपध्दती :-

- १) राज्यस्तरावर अध्यक्ष, सेक्रेटरी, कमिटी सदस्य, ६ विभागीय सल्लागार, (Divisional Advisor) कायदेविषयक सल्लागार अशी सर्वोच्च निर्णय घेणारे मंडळ आहे.
- २) महाराष्ट्रातील प्रत्येक जिल्हयांसाठी जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव यांनी जिल्हयातील न्यायालयीन कामकाजासाठी २ वकील नेमावेत. जिल्हा सचिव व सहसचिव व प्रमुख कार्यकर्ते हे एकत्रितपणे वर्तमानपत्रात बातमीद्वारे, इतर प्रसार माध्यमे, बैठका व शिबिरे भरवून भूसंपादन व आरक्षण बाधीत वरील विषयाबद्दल वेळोवेळी बैठका घेवून मार्गदर्शन करतील. जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव यांनी एकत्रितरित्या टिम म्हणून चर्चा व कार्य करून जिल्हयातील प्रकरणासंदर्भात त्या—त्या विभागाचे विभागीय सल्लागार यांचेकडून वेळोवेळी मार्गदर्शन घेवू शकतील.
- ३) संपूर्ण कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतरच, स्वतंत्र रजिस्टर ठेवतील त्यामध्ये प्रत्येक भूसंपादन आरक्षण बाधीत व्यक्तीची वेगळी फाईल (क्रमांक / वर्ष...) नुसार बनवतील. सर्व प्रकरणांची यादी (List/Register) वेळोवेळी पाठपुराव्यासाठी अद्यावत ठेवतील
- ४) जिल्हा सचिव यांनी त्यांच्या जिल्हयासाठी सक्षम २ वकील नेमतील. आवश्यकतेनुसार बाधीत व्यक्तींची प्रकरणे योग्य त्या वकीलांना नेमून पाठपुरावा करतील.
- ५) जिल्हा सचिव व सहसचिव हे आवश्यक जिल्हाधिकारी, महानगरपालिका, ग्रामपंचायत, भूसंपादन अधिकारी यांचेकडे स्थानिक स्तरावर स्वतंत्ररित्या प्रकरणाचा पाठपुरावा करतील.
- ६) ६ विभागीय सल्लागार/संघटक यांचेकडून वेळोवेळी ईमेलद्वारे माहिती घेवून संबंधितांना प्रभावीपणे प्रकरणी न्याय मिळवून देतील आणि त्यांच्या प्रभावी अम्मलबजावणीकडे लक्ष देतील. ६ विभागीय सल्लागार हे ६ महिन्यातून एकदा विभागातील सर्व जिल्हा सचिव/सहसचिवांची बैठक घेतील.
- ७) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ हे राज्य शासन/केंद्र शासन, उच्च न्यायालये/सर्वोच्च न्यायालयातील संघटनेमार्फत आवश्यकतेनुसार दाखल होणा—या प्रकरणांबाबतीत वकीलांचे पॅनल नेमून प्रकरणांचा कायदेशीर व न्यायालयीन पाठपुरावा करतील.
- ८) राज्यस्तरीय संघटन मंडळ व संघटनेच्या सर्व जिल्हा सचिव / जिल्हा सहसचिव संघटकांची विविध विषयांवर चर्चेसाठी वर्षातून एकदा याप्रमाणे एकत्रित बैठक घेण्यात येईल.

(ड) आर्थिक तरतुदी तपशिल :-

- १) राज्य संघटन मंडळामार्फत रु.१०००/- मानधन म्हणून दिले जाईल.
- २) भूसंपादन/आरक्षण बाधीत जमिनधारकांकडून एखादे प्रकरण प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित जमिन मालकांकडून नमून्यामधील करारपत्र/अधिकारपत्र (प्रत जोडले आहे) श्री....., जिल्हा सचिव संघटक/जिल्हा सहसचिव संघटकांनी जिल्हा भूसंपादन आरक्षण बाधीत जमिनधारक असोसिएशन (रजि.) यांच्या नावाने लिहून घेण्यात येईल. त्याची मुळ प्रत जिल्हा सचिव/जिल्हा सहसचिव संघटकाने स्वतःकडे ठेवावी.

- ३) प्रकरण यशस्वी झाल्यानंतर कामाचा मोबदला भरपाई रक्कमेच्या १२% मानधन म्हणून घेण्याचा अधिकार राहिल.
- ४) प्रत्येक प्रकरणामागे रु. ७०००/- कागदपत्र, टायपिंग, झेरॉक्स व प्रारंभिक वकिल मानधन व संघटन खर्च म्हणून घेण्यात यावी. त्यापैकी रु.२,०००/- हे जिल्हा सचिव संघटक/ जिल्हा सहसचिव संघटक यांनी त्यांनी केलेल्या कामानुसार वाटून घ्यावे आणि आणि राहिलेली रु. ५,०००/-संबंधीत वकीलांना कागदपत्रे व वकील मानधन यासाठी देण्यात यावी.
- ५) संघटनेची १२ % मानधन चा Account payee चेक संघटनेच्या नावाने घेण्यात यावा
- ६) भूसंपादन नुकसान भरपाई वाटपाच्या वेळेस म्हणजे सुमारे १ महिने अगोदरपासूनच प्रत्येक प्रकरणातील १२% मानधन वसुलीबाबत अत्यंत जागरुकपणे पाठपुरावा प्रत्यक्ष अधिकारी व जमिनदाराच्या वेळोवेळी संपर्कात राहून भूसंपादन मोबदला वाटप व जमिन परत करतेवेळी दोन-चार दिवस अगोदर संघटनेच्या नावाचा १२ % मानधनाचा चेक घेणे आवश्यक आहे आणि तो संघटनेच्या बँक खात्यात भरणे आवश्यक राहिल.
- ७) राज्यस्तरीय संघटनेमार्फत एकूण १२% संघटनेच्या मानधनामधून ७% वकीलांचे मानधन आणि ४% मानधन (वकील नेमल्यास) संबंधीत जिल्हा सचिव /सहसचिव संघटकाचे त्यांनी केलेल्या कामानुसार व त्याच्यांत ठरल्यानुसार मानधन म्हणून संबंधितांना Account Payee चेकने / RTGS / NEFT द्वारे प्रतिमहिना देण्यात येईल. सदरची अट संबंधित वकीलांना प्रकरण सुरुवातीस देतेवेळेस स्पष्टपणे सांगण्यात यावे. एखाद्या प्रकरणात वकीलांची मदत न घेता केवळ जिल्हा सचिव संघटक/ जिल्हा सहसचिव संघटक/प्रमुख कार्यकर्ते यांचे मार्फत प्रशासकीय स्तरावर जमीन मालकांस आर्थिक (मोबदला)/जमिन परत इ. फायदा झाल्यास. अशा प्रकरणी १२% संघटनेच्या मानधनामधून त्यांनी त्यांच्या कामातील विशेष योगदानानुसार जिल्हा सचिव/जिल्हा सह सचिव/कार्यकर्ते यांना ८ % मानधन मिळवण्याचा स्वतंत्ररित्या अधिकार राहिल. वरील जिल्हा सचिव/ जिल्हा सहसचिव/प्रमुख कार्यकर्ते यांनी प्रकरणातील त्यांचे केलेल्या महत्वाच्या विशेष योगदानानुसार/कामानुसार व आपापसात ठरल्यानुसार घ्यावयाचे आहे. ४ किंवा ८ टक्के मानधनाबाबतची माहिती स्पष्टपणे संबंधीत जिल्हा संघटना रजिस्टरमध्ये आणि वरील नमुन्यातील करारपत्रामध्ये सुरुवातीलाच स्पष्टपणे नमुद करावे.
- ८) २ वकील नेमावेत आणि त्याची पूर्ण माहिती म्हणजे— अनुक्रमांक/नाव/ पत्ता/मोबाईल क्र. /पद/बँक खाते क्रमांक/बँकेचे नाव/ शाखा/IFSC क्रमांक संघटनेच्या मुंबई येथील पत्त्यावर अथवा ईमेलद्वारे कळविण्यात यावे.
- ९) कोर्ट फी भरणेची जबाबदारी संबंधित बाधित जमिन मालकांची राहिल असे सुरुवातीस स्पष्टपणे सांगण्यात यावे. जमिनधारकांस कोर्ट फी भरणे अशक्य असल्यास आवश्यकतेनुसार/क्षमतेनुसार सदरची फी जिल्हा संघटक/ सहसंघटक यांनी भरणेसाठी प्रयत्न करावा.
- १०) प्रामाणिक व सत्वर रितीने (सिनिअर सिटीझन) इतर विविध कारणास्तव न्यायालयीन प्रकरणांचा निपटारा १-२ वर्षात करण्यास प्राधान्य द्यावे. भूसंपादन प्रलंबित प्रकरणे १-२ वर्षात निकाली काढावेत असे सुप्रीम कोर्टाचे निवाडे आहेत.
