L. A. BILL No. XLVII OF 2023.

A BILL

FURTHER TO AMEND THE MAHARASHTRA APARTMENT OWNERSHIP ACT, 1970.

सन २०२३ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ४७.

महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी विधेयक.

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते ;

(१९७१ चा महा. १५.) (२०२३ चा महा. अध्या. ९.)

आणि ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे, अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती आणि, म्हणून, त्यांनी दिनांक २३ ऑक्टोबर २०२३ रोजी महाराष्ट्र वेश्म मालकी (सुधारणा) अध्यादेश, २०२३, हा प्रख्यापित केला होता ;

एचबी २१६७–१

आणि ज्याअर्थी, उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रुपांतर करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी,** भारतीय गणराज्याच्या चौ-याहत्तराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.

१. (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र वेश्म मालकी (सुधारणा) अधिनियम, २०२३, असे म्हणावे.

(२) तो, दिनांक २३ ऑक्टोबर २०२३ रोजी अंमलात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

सन १९७१ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १५ यात नवीन कलम ६ब समाविष्ट करणे.

१९७१ चा महा. १५.

२. महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (यात त्यापुढे ज्याचा निर्देश, " मुख्य अधिनियम " असा केला आहे) याच्या कलम ६अ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल :—

विवक्षित प्रकरणांमध्ये वेश्म मालकांना त्वरित निष्कासित करणे.

" **६ब.** (१) जेव्हा वेश्म मालकांच्या संघटनेने, बहुसंख्य वेश्म मालकांची संमती मिळविल्यानंतर, कलम ६अ नुसार इमारतीचा पुनर्विकास करण्याकरिता संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव सादर केला असेल त्याबाबतीत, आणि जर नियोजन प्राधिकरणाने उक्त प्रस्तावास मान्यता दिली असेल तर, वेश्म रिकामा करणे हे, सर्व वेश्म मालकांवर बंधनकारक असेल :

परंतु, अशा वेश्माच्या किंवा इमारतीच्या सर्व वेश्म मालकांना, अशा निवास व्यवस्थेऐवजी, पर्यायी तात्पुरती निवास व्यवस्था उपलब्ध करून देणे किंवा भाडे देणे हे, संबंधित वेश्म मालकांच्या संघटनेवर किंवा यथास्थिति, पुनर्विकासाकरिता जबाबदार असलेल्या विकासकावर बंधनकारक असेल.

(२) जर वेश्म मालकाने, पोट-कलम (१) च्या तरतुदींनुसार वेश्म रिकामा करण्यास नकार दिला तर, वेश्म मालकांची संघटना किंवा विकासक, अशा वेश्म मालकास निष्कासित करण्यासाठी संबंधित नियोजन प्राधिकरणास लेखी विनंती करू शकेल.

(३) नियोजन प्राधिकरणास, पोट-कलम (२) खालील अशी विनंती प्राप्त झाल्यानंतर, लेखी नोटीशीद्वारे, तात्काळ किंवा अशा नोटिशीमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या मुदतीत, वेश्म रिकामे करण्याचा आदेश, कोणत्याही वेश्म मालकाला देता येईल.

(४) नियोजन प्राधिकरण, अशा प्रत्येक नोटिशीमध्ये, अशा वेश्म मालकास वेश्म रिकामे करण्यास भाग पाडण्याची कारणे स्पष्टपणे विनिर्दिष्ट करील.

(५) अशा वेश्माच्या किंवा इमारतीच्या कोणत्याही भागावर अशी लेखी नोटीस लावणे ही, अशा वेश्माच्या किंवा इमारतीच्या किंवा तिच्या भागाच्या भोगवटादारांना दिलेली पुरेशी सूचना असल्याचे मानण्यात येईल.

(६) पोट-कलम (३) अन्वये नोटीस काढल्यावर, अशी नोटीस ज्याच्याशी संबंधित आहे ते वेश्म भोगवट्यात असलेली प्रत्येक व्यक्ती, नोटिशीमध्ये निदेशित केल्याप्रमाणे असे वेश्म रिकामे करील आणि जोपर्यंत नोटीस मागे घेतली जात नाही तोपर्यंत, कोणतीही व्यक्ती, वेश्मामध्ये प्रवेश करणार नाही.

(७) नियोजन प्राधिकरणास, जी व्यक्ती, या कलमाचे उल्लंघन करून कृती करेल अशा कोणत्याही व्यक्तीस, कोणत्याही पोलीस अधिका-याकडून अशा वेश्मातून किंवा इमारतीतून निष्कासित करण्यात येईल, असा निदेश देता येईल आणि उक्त वेश्मात किंवा इमारतीत प्रवेश करण्याकरिता वाजवीपणे आवश्यक असेल अशा बळाचा वापर देखील करता येईल. ”.

२०२३ चा महा. अध्या. ९.

सन २०२३ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक ९ याचे निरसन व व्यावृत्ती.

३. (१) महाराष्ट्र वेश्म मालकी (सुधारणा) अध्यादेश, २०२३, हा याद्वारे, निरसित करण्यात येत आहे.

(२) अशा प्रकारे निरसन झाले असले तरी, उक्त अध्यादेशाद्वारे सुधारणा करण्यात आलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या संबंधित तरतुदींन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती किंवा कोणतीही कार्यवाही (काढण्यात आलेली कोणतेही अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश यांसह) ही, या अधिनियमान्वये सुधारणा करण्यात आलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या संबंधित तरतुदींन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती, कार्यवाही किंवा, यथास्थिति, काढण्यात आलेली अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश असल्याचे मानण्यात येईल.

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन

इमारतीमधील व्यक्तिगत वेश्माच्या मालकीसंबंधी तरतूद करण्यासाठी आणि असे वेश्म वारसायोग्य व हस्तांतरणयोग्य मालमत्ता करण्यासाठी आणि त्याच्याशी संबंधित असलेल्या बाबींसाठी तरतूद करण्याकरिता महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा. १५) अधिनियमित करण्यात आला आहे.

२. तीस वर्षे पूर्ण झालेल्या किंवा मोडकळीस आलेल्या स्थितीत असलेल्या किंवा भोगवटा करण्यास धोकादायक असलेल्या किंवा पडण्याचा संभव असलेल्या वेश्मांचा पुनर्विकास करण्यासाठी उक्त अधिनियमात कोणतीही तरतूद केलेली नसल्याने, अशा वेश्मांचा पुनर्विकास करण्याच्या तरतुदींचा अंतर्भाव असणा-या कलम ६अ चा, सन २०१८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४१ द्वारे, त्यात समावेश करण्यात आला आहे.

तथापि, पुनर्विकासाला संमती न देणा-या सदस्यांना किंवा विरोध करणा-या सदस्यांना निष्कासित करण्याच्या किंवा काढून टाकण्याच्या तरतुदीच्या अभावी, बहुसंख्य वेश्म मालकांची संमती असून देखील पुनर्विकासाची प्रक्रिया पार पाडता येऊ शकत नव्हती. यामुळे, अशा वेश्मांमध्ये राहणा-या व्यक्तींच्या जीवितास व मालमत्तेस धोका उद्‌भवत होता.

३. म्हणून, नियोजन प्राधिकरणाने पुनर्विकासाच्या प्रस्तावाला मान्यता दिल्यानंतर, वेश्म मालकांच्या संघटनेने किंवा पुनर्विकासाकरिता जबाबदार असलेल्या विकासकाने, अशा निवासव्यवस्थे ऐवजी, पर्यायी तात्पुरती निवास व्यवस्था पुरविण्यास किंवा भाडे देण्यास अधीन राहून, वेश्म रिकामा करण्यास वेश्म मालकांना बंधनकारक करण्याची तरतूद समाविष्ट करण्यासाठी उक्त अधिनियमात सुधारणा करणे आवश्यक वाटले. अशा पुनर्विकासाच्या प्रस्तावाला नियोजन प्राधिकरणाने मान्यता दिल्यानंतर, जे वेश्म मालक, वेश्म रिकामे करण्यास नकार देतील अशा वेश्म मालकांना त्वरित निष्कासित करण्यासाठी देखील तरतूद करणे आवश्यक होते.

म्हणून, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यामध्ये नवीन कलम ६ब समाविष्ट करून, त्यात सुयोग्य सुधारणा करणे इष्ट वाटले.

४. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती, आणि म्हणून त्यांनी दिनांक २३ ऑक्टोबर २०२३ रोजी महाराष्ट्र वेश्म मालकी (सुधारणा) अध्यादेश, २०२३ (२०२३ चा महा. अध्या. ९), हा प्रख्यापित केला होता.

५. उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रुपांतर करणे हा, या विधेयकाचा हेतू आहे.

मुंबई, **अतुल सावे,**
दिनांक ३ नोव्हेंबर, २०२३. गृहनिर्माण मंत्री.

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

[सन २०२३ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ४७.]

[महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी विधेयक.]

[श्री. अतुल सावे,
गृहनिर्माण मंत्री.**]**

जितेंद्र भोळे,
सचिव (१) (कार्यभार),
महाराष्ट्र विधानसभा.

शासकीय मुद्रणालय, नागपूर.