संस्थापक-नाट्याचार्य कृष्णाजी प्रभाकर खाडिलकर

संपादकीय

नवाकाळ

।। न मे भक्त प्रणश्यति ।।

ही तर महारेराची महादिरंगाई

अन्न, वस्त्र, निवारा या मूलभूत गरजा मानल्या जातात. खरे तर बदलत्या काळानुसार या गरजांमध्ये शिक्षण, आरोग्य आणि शुद्ध पाणी या आणखी तीन गरजांचा समावेश आवश्यक ठरतो. यातला प्रकर्षाने लक्षात येणारा भाग म्हणजे या मूलभूत गरजा असूनही त्यांच्या पूर्ततेबाबत सरकारी पातळीवर दिरंगाई, हलगर्जीपणा काही बाबतीत तर अंदाधुंदीच पाहायला मिळते. ही गोष्ट तितकीच खरी आहे की, पन्नास-साठ वर्षांपूर्वी या सगळ्याच गरजांबाबत अक्षम्य दुर्लक्ष केले जात होते. मग अगदी अन्नधान्याचा पुरेसा साठा नसल्याने अमेरिकेतून मिलो या धान्य प्रकाराची आयात करावी लागली होती. हा मिलो अमेरिकेत जनावरांना खाऊ घालतात. आज मात्र देशातील ८० कोटी गरिबांना महिन्याकाठी वीस किलो मोफत धान्य देण्यापर्यंत पूर्तता होते आहे. अर्थातच रेशन दुकानावरील या धान्याच्या गुणवत्तेबाबत अजूनही तक्रारी येतात. सुदैवाने आज देशातील जवळपास सगळ्याच लोकांना सहजपणे वस्त्र उपलब्ध होते. आणि ते अगदी गरिबातल्या गरिबाच्या खिशाला परवडेल अशा किमतीतही मिळू शकते. निवाऱ्याच्याबाबतीत मात्र प्रचंड मोठी तफावत आजही पाहायला मिळते. देशाच्या एकूण लोकसंख्येपैकी किमान दहा टक्के लोकांना स्वतःचे घर नाही. ज्यांना अक्षरशः मिळेल त्या जागेत झोपड्या बांधून किंवा रात्र काढण्यापुरता निवारा उपलब्ध होत असतो. तर जवळपास २५ ते ३० टक्के लोकांना घरांच्या प्रचंड किमतींमुळे स्वतःचं घर घेणेही शक्य होत नाही. देशातल्या सगळ्या मोठ्या महानगरांमध्ये सामान्य माणूस पाचशे चौरस फुटाचे स्वतःचे नवे घर घेऊ शकत नाही ही आज वस्तुस्थिती आहे. घरांची ही प्रचंड मागणी आणि त्यामानाने होणारा पुरवठा यात मोठा फरक पडतो आणि त्याचा तितकाच मोठा गैरफायदा विकासक किंवा बिल्डर घेतात. आणि त्यांना राज्यकर्ते किंवा राजकारण्यांचेही सहजपणे संरक्षण मिळत असते. म्हणूनच या बिल्डरांकडून घर घेणाऱ्या सामान्य नागरिकांची प्रचंड फसवणूकही होत असते.

फसवणुकीच्या हजारो तक्रारी

अगदी मुंबईसारख्या महानगरात ज्यांच्याकडे पूर्वीपासून स्वतःची घरं आहेत. ते टिकवून ठेवणे एवढाच एकमेव पर्याय शिल्लक राहतो. नव्याने घर घेणे हे आता आवाक्याबाहेर झाले आहे. जी काही उच्च मध्यमवर्गीय मंडळी आहेत त्यांना दीड दोन कोटींचे घर घेणे शक्य होते. त्यांचीदेखील बिल्डर आणि विकासकांकडून वेगवेगळ्या पद्धतीने फसवणूक होते. मुंबईत अनेक जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास केला जातो. परंतु त्या बिल्डरांकडूनसुद्धा दिलेल्या मुदतीत घर मिळत नाही. अनेक बिल्डर तर मूळ रहिवाशांना भाडे द्यायलाही तयार नसतात. बिल्डरांकडून मुंबईसकट महाराष्ट्रातल्या अनेक शहरांमध्ये फसवणुकीचे शेकडो प्रकार घडत असतात. त्याला लगाम घालण्याकरिताच महारेरा नावाचा कायदा आणि व्यवस्था तयारी केली गेली. देशपातळीवर सगळ्या शहरांमधला हा गैरप्रकार रोखण्याकरिता रेरा नावाची यंत्रणा कार्यरत झाली. इमारत बांधकाम नियमन आणि विकास कायदा असे त्याला म्हटले जाते. तो महाराष्ट्रात लागू झाल्याने त्याला महारेरा म्हटले गेले. परंतु आज परिस्थिती अशी आहे की, हा कायदा आणूनही बिल्डरांकडून होणारी फसवणूक अजूनही पूर्णपणे थांबलेली नाही. खरे तर या महारेराचा असा काही धाक निर्माण व्हायला हवा होता की, कोणत्याही प्रकारची फसवणूक करण्याची एकाही बिल्डरची हिंमत होणार नाही. परंतु कुठेतरी महारेराकडूनच कायद्याच्या अंमलबजावणीत दिरंगाई आणि दुर्लक्ष होत असल्याने आज संपूर्ण राज्यात तब्बल १ हजार १६३ तक्रारी दाखल झाल्या. महारेराकडून त्यासंदर्भात आता संबंधित बिल्डरांना नोटीसा पाठवल्या गेल्या आहेत. ज्यामध्ये बिल्डरांनी निवासी संकुल पूर्ण न करणे, घराचा ताबा वेळेत न देणे, ठरलेल्या वेळापत्रकाप्रमाणे इमारतींचे बांधकाम न करणे अशा प्रकारच्या तक्रारींचा समावेश आहे. ज्या बिल्डरांनी त्याची पूर्तता केली नाही त्यांना महारेराकडून तब्बल ७०५ कोटींचा दंड ठोठावला गेला आहे. परंतु हा दंडदेखील बिल्डरांकडून भरला गेला नाही. आणि महारेरानेसुद्धा त्याच्या वसुलीबाबत आवश्यक ती तत्परता दाखवली नाही.

बिल्डर माफिया सक्रिय

आज ही सगळी परिस्थिती एकाअर्थी चिंताजनकच म्हणावी लागते. बिल्डर वेळेवर काम करीत नाही. त्यांच्या हलगर्जी किंवा दिरंगाईला लगाम घालण्यासाठी महारेराची स्थापना झाली. परंतु आता महारेरानेदेखील अशा दोषी बिल्डरांवर कारवाई करण्याबाबत महादिरंगाईचेच प्रदर्शन केले आहे. साडेसातशे कोटींची दंडाची आकारणी होते आणि त्यापैकी केवळ दोनशे कोटी वसूल करणे महारेराला शक्य होते. यावरून या महादिरंगाईची गंभीरता लक्षात येते. फसवणुकीच्या या प्रकारामध्ये नेहमीप्रमाणे मुंबई शहर आणि उपनगर पहिल्या क्रमांकावर आहे. या दोनशे कोटींपैकी ७६ कोटी मुंबई उपनगरातील बिल्डरांकडून तर मुंबई शहरातून ४६ कोटींची वसुली झाली. त्याखालोखाल पुण्यातून ३९ कोटींची वसुली होते आहे. तिसऱ्या क्रमांकावर ठाणे आहे. परंतु पुण्यात ज्या वेगाने बिल्डर किंवा विकासकांची दडपशाही पाहायला मिळते. ती पाहिल्यावर महारेराच्या नियमांनाही धाब्यावर बसवण्याची ही बेदरकार प्रवृत्ती बिल्डर माफियांची दहशत अजूनही कायम असल्याचेच सिद्ध करते. इतक्या मोठ्या प्रमाणावर तक्रारींची संख्या म्हणजे कायदा असूनही त्याला किंमत न देण्याचा हा वाढता प्रकार धक्कादायक ठरतो. याचे महत्त्वाचे कारण म्हणजे या बिल्डरांना वाचवण्याचे काम राजकारणी करतात. आणि महारेराकडूनही काहींचे हितसंबंध जपले जात असल्याचे नाकारता येत नाही. म्हणजे पूर्वीप्रमाणेच राजकारणी, बिल्डर आणि महारेरा यांची अभद्र युती अशीच पुन्हा सक्रिय असल्याचे म्हणावे लागते. फसवणुकीचे प्रकार आणि कारवाई करण्याबाबतची दिरंगाई यातली तफावत लक्षात घेतली तर महारेराच्या निर्मितीवरच प्रश्नचिन्ह निर्माण होते.