

कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम मधील
अशी शेतजमीन खरेदी/ विक्री अनुषंगाने
जिल्हाधिकारी यांच्या पुर्वपरवानगी विषयक
तरतुदीतील सुधारणेच्या अंमलबजावणीकरीता
सूचना.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक: टिएनसी-०४/२०१३/प्र.क्र.१९६/ज-१

जागतिक व्यापार केंद्र, सेंटर-वन इमारत

कफ परेड, मुंबई-४०० ००५

दिनांक :- ०७ मे, २०१४

वाचा -

- १) मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३
- २) हैद्राबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९५० चे कलम ५० (ब)
- ३) मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम १९५८ चे कलम -५७
- ४) शासन परिपत्रक क्र.१४/८९/सीआर-७९/ल-९, दिनांक १९.०४.१९७९
- ५) विधी व न्याय विभागाचा शासन निर्णय क्रमांक १६६/बी, दिनांक ०७.०२.२०१४
- ६) महाराष्ट्र शासन राजपत्र (असाधारण) भाग-चार व भाग-आठ, दिनांक ०७.०२.२०१४
- ७) शासन परिपत्रक क्रमांक: टिएनसी-०४/२०१३/प्र.क्र.१९६/ज-१ दिनांक : ११ फेब्रुवारी, २०१४

प्रस्तावना -

मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम-४३ मध्ये, हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम-५०(ब) मध्ये व मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम-५७ मध्ये कुळ हक्काने मिळालेल्या जमीनी विक्री करण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी घेण्याची असलेली तरतूद, सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक- १ अन्वये सुधारीत करण्यात आली आहे. सदर अधिनियम महाराष्ट्र शासन राजपत्र (असाधारण) भाग-चार व भाग- आठ, मध्ये दिनांक ०७.०२.२०१४ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आला आहे. त्यामुळे सदर अधिनियम शासन राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या तारखेपासून अंमलात आला आहे. तसेच या शासन राजपत्राच्या प्रती सर्व संबंधित यंत्रणांना संदर्भाधीन क्रमांक ६ येथे नमुद शासन परिपत्रकान्वये पाठविण्यात आल्या आहेत. तसेच सदर शासन परिपत्रक सर्वसामान्यांना सत्वर उपलब्ध होण्याच्या दृष्टीने ते शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर देखील उपलब्ध करण्यात आलेले आहे.

०२. मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम-४३, हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम-५०(ब) व मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम-५७ नुसार कुळहक्काने मिळालेली जमीन खरेदी-विक्री /देणगी/ अदलाबदल/गहाण ठेवणे/ती पटटयाने

देणे/अभिहस्तांतरण करणे याकरिता जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व परवानगीची तरतुद काही अटींवर शिथिल करण्यात आली आहे. **त्याबाबतची नवीन तरतुद पुढीलप्रमाणे आहे:-**

मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम-४३, हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम-५०(ब) व मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम-५७ या कलमांच्या पोटकलम-(१) मध्ये, विद्यमान परंतुकानंतर पुढील परंतुक जादा दाखल करण्यात आले आहे.

परंतु आणखी असे की, या पोट कलमात नमुद केलेल्या कलमांन्वये ज्या जमिनीच्या संबंधात तिच्या खरेदीच्या किंवा विक्रीच्या दिनांकांपासून १० वर्षांचा काळ लोटला असेल, अशा जमिनीच्या बाबतीत, तिची विक्री करण्याकरीता, ती देणगी देण्याकरीता, तिची अदलाबदल करण्याकरीता, ती गहाण ठेवण्याकरीता, ती पटटयाने देण्याकरीता, किंवा तिचे अभिहस्तांकन करण्याकरीता पुढील शर्तीस अधिन राहून, अशा कोणत्याही पुर्वमंजूरीची आवश्यकता असणार नाही -

- (क) शेतजमीनीची विक्री करण्यापूर्वी, विक्रेता जमीन महसूल आकारणीच्या ४० पट इतकी नजराणा रक्कम शासनाला देईल,
- (ख) खरेदीदार हा शेतकरी असला पाहिजे,
- (ग) खरेदीदार हा महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये अनुज्ञेय असलेल्या कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक जमीन धारण करणार नाही, आणि
- (घ) मुंबईचा जमीनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबतचा अधिनियम १९४७ यांच्या तरतुदीचे उल्लंघन केले जाणार नाही.

०३. उक्त सुधारणेच्या अनुषंगाने संबंधित कुळ कायदानुसार प्राप्त ज्या जमिनीस, कुळहक्क मान्य होऊन कुळांनी खरेदी केलेल्या आहेत, अशा खरेदीच्या दिनांकापासून १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनींची खरेदी-विक्री/देणगी/ अदलाबदल/ गहाण ठेवणे/ती पटटयाने देणे/अभिहस्तांतरण करणे या अनुषंगाने संबंधित शेतक-यांच्या ७/१२ उता-यावर नियंत्रित सत्ता प्रकार म्हणून असलेल्या नोंदी सुधारित करणे तसेच या सुधारणेच्या अनुषंगिक बाबींच्या प्रभावी अंमलबजावणीच्या उद्देशाने, सदर सुधारणा सामान्य नागरिकापर्यन्त पोहचविण्याकरीता, व क्षेत्रिय स्तरावरील अधिका-यांना नजराणा रक्कम भरून घेण्याबाबत नेमकी कोणत्या स्तरावरील सक्षम प्राधिका-याने चलन मंजूर करणे आवश्यक आहे, याबाबत सर्व संबंधित क्षेत्रिय महसूल यंत्रणांना /क्षेत्रिय महसूली अधिका-यांना सर्वकष सुचना देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक

उपरोक्त पार्श्वभूमी आधारे महसूल विभागाच्या क्षेत्रिय यंत्रणा व अधिकारी यांना खालीलप्रमाणे सविस्तर निर्देश या परिपत्रकान्वये देण्यात येत आहेत:-

०२. सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक -१ हा महाराष्ट्र शासन राजपत्र (असाधारण) भाग-चार व भाग- आठ, दिनांक ०७.०२.२०१४ अन्वये मराठी व इंग्रजी भाषेत प्रसिध्द करण्यात आला आहे. सदर अधिनियमातील सुधारित तरतुद शासन राजपत्रात प्रसिध्दीच्या दिनांकापासून म्हणजेच दिनांक ०७.०२.२०१४ पासून अंमलात आली आहे.

०३. मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम-४३, हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम-५०(ब) व मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम-५७ परंतुकान्वये ज्या जमिनीच्या संबंधात तिच्या खरेदीच्या किंवा विक्रीच्या दिनांकांपासून १० वर्षांचा काळ लोटला असेल, अशा कुळ जमिनीच्या बाबतीत, तिची विक्री करण्याकरीता, ती देणगी देण्याकरीता, तिची अदलाबदल करण्याकरीता, ती गहाण ठेवण्याकरीता, ती पटटयाने देण्याकरीता, किंवा तिचे अभिहस्तांकन करण्याकरीता दिनांक ०७.०२.२०१४ दिनांकापासून पुढे सुधारीत तरतुदीप्रमाणे कार्यवाही करणे अनिवार्य आहे.

०४. मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम-४३, हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम-५०(ब) व मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम-५७ परंतुकान्वये उक्त प्रस्तावनेतील परिच्छेद २ येथे नमुद सुधारित तरतुद करण्यात आली आहे.

०५. सुधारित तरतुद पाहता, कुळ कायद्यान्वये प्राप्त शेतजमीनीची विक्री करण्यापूर्वी, **संबंधित विक्रेता शेतकरी विक्री करावयाच्या जमिनीच्या**, जमीन महसूल आकारणीच्या ४० पट इतकी नजराणा रक्कम अदा करण्यास तयार /सहमत असेल आणि त्याकरीता तो तहसिलदार कार्यालयास अर्जाद्वारे कळविल. त्यावेळी तहसिलदार यांचेकडून जमा रकमांचे विहित लेखाशीर्ष नमुद असलेले व विक्री करावयाच्या जमिनीच्या आकाराच्या ४० पट इतक्या रकमेचे, चलन दोन दिवसांत तयार करुन संबंधित शेतक-यास उपलब्ध करुन देण्यात येईल. तसेच चलनात नमुद रक्कम संबंधित शेतकरी यांनी शासकीय कोषागारात भरणा करणे आवश्यक राहिल. सदर रकमेचा भरणा केल्यानंतर चलनाची किंवा पावतीची प्रत संबंधित शेतकरी तलाठ्यास सादर करील. त्यानुषंगाने तलाठी संबंधित शेतक-यांच्या ७/१२ उता-यावर नजराणा भरणा केल्याची उचित नोंद नियमातील तरतुदीप्रमाणे घेईल. या नोंदीनंतर संबंधित शेतकरी उक्त परिच्छेद २ मधील अनुक्रमांक ख, ग, व घ मधील तरतुदीच्या अधिन राहून शेतजमीन विक्री करण्यास मुक्त राहिल.

०६. तसेच सुधारित तरतुद पाहता आणखी नमुद करण्यात येते की, कुळ कायद्यान्वये प्राप्त शेत जमीनीची **विक्री न करता, अशा विक्रीपूर्वीच एक कायमस्वरूपी सोय म्हणून किंवा भविष्यातील** अडचणी व वेळ वाचविण्याच्या उद्देशाने, संबंधित शेतकरी त्याच्या शेतजमिनीच्या, जमीन महसूल आकारणीच्या ४० पट इतकी नजराणा रक्कम अदा करण्यास तयार /सहमत असेल आणि त्याकरीता तो तहसिलदार कार्यालयात अर्जाद्वारे कळविल. अशावेळी तहसिलदार यांच्याकडून जमा रकमांचे विहित लेखाशीर्ष नमुद असलेले व विक्री करावयाच्या जमिनीच्या आकाराच्या ४० पट इतक्या रकमेचे, चलन दोन दिवसांत तयार करुन संबंधित शेतक-यास उपलब्ध करुन देण्यात येईल. तसेच चलनात नमुद रक्कम संबंधित शेतकरी यांनी शासकीय कोषागारात भरणा करणे आवश्यक राहिल. सदर रकमेचा भरणा केल्यानंतर चलनाची/पावतीची प्रत संबंधित शेतकरी तलाठ्यास सादर करील. त्यानुषंगाने तलाठी संबंधित शेतक-यांच्या ७/१२ उता-यावर नजराणा भरणा केल्याची उचित नोंद नियमातील तरतुदीप्रमाणे घेईल. या नोंदीनंतर संबंधित शेतकरी उक्त परिच्छेद- २ मधील अनुक्रमांक ख, ग, व घ मधील तरतुदीच्या अधिन राहून भविष्यात केव्हांही शेतजमीन विक्री करण्यास मुक्त राहिल.

०७. सदर सुधारणेच्या प्रभावी अंमलबजावणीच्या उद्देशाने सर्व संबंधित क्षेत्रिय महसूली अधिकारी यांनी विहित वेळेत व कालावधीत अशी कार्यवाही पूर्ण करावी. दिनांक ०७.०२.२०१४ पासून पुढे, सुधारित तरतुदीच्या लाभ मिळण्याकरीता जमिनीच्या खरेदी/ विक्रीच्या दिनांकापासून म्हणजेच कलम ३२-म अन्वये प्राप्त प्रमाणपत्र (Certificate) रितसर नोंदविल्याच्या दिनांकापासून संबंधित शेतकरी यांनी अशी जमीन प्रत्यक्ष विक्री करण्याप्रसंगीच्या दिवसापर्यन्त १० वर्षांचा कालावधी पूर्ण असणे अनिवार्य आहे. तथापि, याबाबतीत विभागीय आयुक्त, नाशिक यांनी विचारणा केलेल्या अनुषंगाने आणखी खालील बाबी स्पष्ट करण्यात येत आहेत.

(अ) ज्या जमिनीच्या संबंधात तिच्या खरेदीच्या किंवा विक्रीच्या दिनांकापासून १० वर्षांचा काळ लोटलेला नसेल, अशा जमिनीच्या बाबतीत , तिची विक्री करण्याकरीता, ती देणगी देण्याकरीता, तिची अदलाबदल करण्याकरीता, ती गहाण ठेवण्याकरीता, ती पटटयाने देण्याकरीता, किंवा तिचे अभिहस्तांकन करण्याकरीता कुळ कायद्याच्या कलम ४३ मधील पूर्वगामी मूळ तरतुदीप्रमाणे जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी संबंधित शेतक-याने घेणे आवश्यक राहिल.

(ब) ज्या ज्या शेतक-यांनी कुळ कायद्यातील तरतुदीन्वये जिल्हाधिकारी यांच्याकडे विक्री करीता पूर्व परवानगीचे अर्ज दाखल केलेले आहेत, व अद्याप परवानगीची प्रक्रिया पूर्ण झालेली नसून प्रकरणे विविध टप्प्यावर प्रलंबित आहेत. अशा प्रकरणी सुचित करण्यात येते की, कुळ कायद्यातील उक्त सुधारणा दिनांक ०७.०२.२०१४ पासून अमलात आलेली असल्याने, सुधारित तरतुदीत नमुद १० वर्षांचा कालावधी ज्या ज्या प्रकरणी पूर्ण झालेला असेल, त्या त्या प्रकरणी जिल्हाधिकारी

यांनी परवानगीची प्रक्रिया न अवलंबिता सुधारित तरतुदीप्रमाणे कार्यवाही तात्काळ करावी. याबाबत संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी तात्काळ आढावा घेऊन सर्व प्रकरणे १०० टक्के निकाली निघाल्याची खात्री करावी.

(क) विमुक्त जाती व भटक्या जमातींच्या शेतक-यांनी धारण केलेल्या जमिनींच्या संबंधात तिच्या खरेदीच्या किंवा विक्रीच्या दिनांकापासून १० वर्षांचा काळ लोटलेला नसेल, अशा जमिनींच्या बाबतीत, तिची विक्री करण्याकरीता, ती देणगी देण्याकरीता, तिची अदलाबदल करण्याकरीता, ती गहाण ठेवण्याकरीता, ती पटटयाने देण्याकरीता, किंवा तिचे अभिहस्तांकन करण्याकरीता कुळ कायद्याच्या कलम ४३ मधील पूर्वगामी मूळ तरतुदीप्रमाणे व शासन परिपत्रक दिनांक १९.०४.१९७९ नुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

०८. सदर सुधारणेस व त्या अनुषंगिक कार्यवाहीच्या या सुचनांची तात्काळ अंमलबजावणी करण्यात यावी.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१४०५०७१७५४५२५७१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(सुनिल कोठेकर)

कार्यासन अधिकारी, महसूल व वन विभाग

प्रत.

१. मा.राज्यपाल महोदय यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
३. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव./वि.का.अ., मंत्रालय, मुंबई-३२,
४. मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव. वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, ३२ वा मजला, मुंबई-०५,
५. महालेखापरीक्षक (लेखा/अनुज्ञेयता), मुंबई/नागपूर
६. महालेखा परिक्षक (लेखापरीक्षा), मुंबई/नागपूर

७. मा.अ.मु.स.(महसूल) यांचे वि.का.अ., महसूल व वन विभाग, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, ३२ वा मजला, मुंबई.
८. प्रधान सचिव (विधी व परामर्शी) यांचे स्वीय सहायक, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
९. प्रधान सचिव, विधान मंडळ सचिवालय, विधान भवन, मुंबई-३२
१०. सर्व मंत्रालयीन विभाग
११. सर्व विभागीय आयुक्त,
१२. जमाबंदी आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१३. सर्व जिल्हाधिकारी, / सर्व अप्पर जिल्हाधिकारी, जिल्हाधिकारी कार्यालय.
१४. सहसचिव/उपसचिव, महसूल व वन विभाग, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, ३२ वा मजला, मुंबई-०५,
१५. उप सचिव (ब- शाखा), विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
१६. सर्व उप विभागीय अधिकारी/ सर्व तहसिलदार
१७. “ज” समूहातील, सर्व कार्यासने, महसूल व वन विभाग मुंबई
१८. कक्ष अधिकारी/ल-१ सेल, महसूल व वन विभाग, वर्ल्ड ट्रेड सेंटर, ३२ वा मजला, मुंबई
१९. निवडनस्ती(ज-१)