

“ब-सत्ताप्रकार” अथवा अन्य कोणताही सत्ताप्रकार म्हणून नोंदविलेल्या आणि निवासी, कृषिक, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारामध्ये रूपांतरण करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्र. जमीन २०२०/प्र.क्र.१०३/ज-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक :१५ मार्च, २०२१

वाचा:-

- १) शासन निर्णय क्रमांक : जमीन -१०/२००८/प्र.क्र.१४६/ज-१, दि. २० जानेवारी, २००९
- २) शासन निर्णय क्रमांक : जमीन -१०/२००९/प्र.क्र.७६/ज-१, दि. १ ऑगस्ट, २००९
- ३) शासन निर्णय क्रमांक : जमीन -०३/२०१०/प्र.क्र.४८/ज-१, दि. ९ जुलै, २०१०
- ४) महाराष्ट्र शासन अधिसूचना क्रमांक : जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१, दि. ८ मार्च, २०१९

शासन परिपत्रक :-

स्वातंत्र्यपूर्व काळामध्ये तत्कालीन मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९ आणि मुंबई जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९२१ आणि स्वातंत्र्यानंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये विविध व्यक्ती व संस्था यांना धर्मदाय, शैक्षणिक, कृषी, रुग्णालय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, निवासी इत्यादी अशा विविध प्रयोजनासाठी जमिनी प्रदान करण्यात आल्या आहेत. या प्रमाणे विविध प्रयोजनांसाठी प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीपैकी कृषिक, निवासी, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ किंवा भाडेपट्ट्याने या धारणाधिकारार प्रदान केलेल्या किंवा प्रदानानंतर असा वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारामध्ये रूपांतरण करण्याकरिता महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१ दिनांक. ०८.०३.२०१९ च्या अधिसूचने अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमीन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे) नियम, २०१९ विहित करण्यात आले आहेत.

१.२ नगर भूमापन चौकशीच्या दरम्यान अकृषिक झालेल्या मिळकतीचा सत्ताप्रकार निश्चित करण्यात येतो. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २९ (१) नुसार जमीन धारण करणया-या व्यक्तीचे वर्ग निश्चित केलेले आहेत, त्यानुसार भोगवटादार वर्ग-२ म्हणजे ज्या व्यक्तीच्या जमिनीच्या हस्तांतर करण्याच्या हक्कावरील निर्बंधांना अधीन राहून बिनदुमाला जमीन कायम धारण करित असतील अशा व्यक्ती असतात. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम-३८ मध्ये “सरकारी पट्टेदार” म्हणजे शासनाकडून पट्ट्याने जमीन धारण करणारी व्यक्ती, अशी तरतुद आहे.

१.३ स्वातंत्र्यपूर्व काळामध्ये तत्कालीन मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९ आणि मुंबई जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९२१ आणि स्वातंत्र्यानंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये यापूर्वी शासनाकडून प्रदान

करण्यात आलेल्या जमिनीच्या अधिकार अभिलेखामध्ये नोंद घेत असतांना स्वातंत्र्यपूर्व व स्वातंत्र्यानंतरच्या काळामध्ये शहरी भागामध्ये सर्वेक्षण करण्यात येत होते. राज्यात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १२६ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर, व शहर भू-मापन) नियम, १९६९ अन्वये नगर भूमापन चौकशीचे काम हाताळण्यात येते. तथापि, सदर संहिता व नियम यांमध्ये सत्ता प्रकारासंदर्भात विवेचन नसून नगर भू-मापन पुस्तिका यामध्ये सत्ताप्रकार नमूद आहेत.

१.४ पण, दरम्यानच्या कालावधीत जिथे सर्वेक्षण करून नगर भूमापन क्रमांक देण्यात आले त्यावेळी त्या ठिकाणच्या गावच्या संबंधित नगर भूमापन अधिकारी यांनी त्या गावामध्ये ज्या जमिनीच्या भूधारणा पद्धती आहेत, त्यानुसार त्यांना संबंधित गावनिहाय अस्तित्वात असलेल्या भूधारणा पद्धतीच्या मर्यादेत अ,ब,क,ड या आद्याक्षरांचा मुक्तपणे वापर करून अशा नोंदी करण्याची मुभा देण्यात आली होती. त्यावेळी शासनाने कब्जेहक्काने/भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या अशा ब-याच जमिनींना भूधारणा पद्धतीच्या मर्यादेत वरीलप्रमाणे "ब" आद्याक्षरांचा वापर झाल्याने "ब सत्ताप्रकार" या सत्ताप्रकारच्या नोंदी लागलेल्या आहेत. तसेच त्याचवेळी राज्याच्या अन्य भागात देखील भूधारणा पद्धतीच्या मर्यादेत वरीलपैकी अन्य आद्याक्षरांचा वापर झाला असण्याची शक्यता आहे. कालांतराने, या संपूर्ण राज्यासाठी एकच भूधारणा पद्धती विहित करण्यात आल्या आणि त्यावेळी अॅन्डरसन मॅन्युअल नुसार अ,ब,क,ड असे वर्गिकरण करण्यात आले आहे. त्यानुसार "ब सत्ताप्रकार" म्हणजे -शासनाचे भाडेपट्ट्यान्वये भूईभाडे भरत असलेली जमीन, तसेच -बी-१ सत्ताप्रकार म्हणजे जमीन महसूल नियम १९२१ च्या नियम ४२ व ४३ अन्वये शासनाने प्रदान केलेली जमीन थोडक्यात शासनाने व्यक्ती अथवा संस्था यांना सर्वेक्षण झालेल्या नागरी भागात भाडेपट्ट्याने/ कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनींना "ब सत्ताप्रकार" अशी नोंद अधिकार अभिलेखात वापरण्यात येते.

१.५ दरम्यानच्या कालावधीत राज्यातील ग्रामीण भाग शहरात समाविष्ट होण्याच्या वेळी नगर भूमापन करताना काही खाजगी मालमत्तांना देखील चुकीने "ब-सत्ताप्रकार" लागला असण्याची शक्यता आहे. ज्या जमिनींना चुकून "ब-सत्ताप्रकार" लागलेला आहे अशा जमीनधारकांना त्याबाबत नाहक त्रास सोसावा लागतो. त्यामुळे अयोग्यरित्या मिळकत पत्रिकेत अभिलिखित करण्यात आलेला "ब-सत्ताप्रकार" कमी करण्यात यावा अशी मागणी शासनाकडे होत होती. शासनाच्या असे निदर्शनास आल्यानंतर शासन निर्णय क्रमांक जमीन-१०/ २००८/ प्र.क्र.१४६/ज-१ दि. २० जानेवारी २००९ अन्वये चुकून लागलेल्या "ब-सत्ताप्रकाराची " नोंद कमी करणेबाबत निर्णय घेतला. त्यानुसार संबंधित जिल्हाधिकारी यांना मोहीम राबविण्यासंदर्भात निर्देशित केलेले आहे.

०२. उपरोक्त पार्श्वभूमी विचारात घेता, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि त्या खालील नियम या अन्वये शासनास प्राप्त असलेल्या अधिकारात क्षेत्रीय महसूल अधिकारी तथा प्राधिकारी यांना याद्वारे निर्देशित करण्यात येते की, शासनाने दिनांक ०८.०३.२०१९ अन्वये "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमीन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम, २०१९" हे नियम केलेले आहेत. त्यामध्ये कृषिक, निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ किंवा भाडेपट्ट्याने या धारणाधिकारवर प्रदान केलेल्या जमिनीच्या धारणाधिकाराचे रूपांतरण करण्या संदर्भात तरतूद करण्यात आली आहे. राज्याच्या ग्रामीण भागातील प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींच्या बाबतीत सरकारी पट्टेदार, भोगवटादार वर्ग-२ अशा नोंदी घेण्यात आलेल्या आहेत आणि सर्वेक्षण झालेल्या शहरी भागात अधिकार अभिलेखामध्ये "सत्ताप्रकार" हा जमिनीचा प्रकार नोंदविण्यात आलेला आहे.

त्यामुळे कृषिक, निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजनासाठी ज्या जमिनी कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या आहेत, तथापि अशा ठिकाणी “ब सत्ताप्रकार” अथवा “अन्य कोणताही सत्ताप्रकार” यांच्या नोंदी घेण्यात आलेल्या आहेत, अशा जमिनी "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमीन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम, २०१९" या नियमांखाली भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारामध्ये रूपांतरित करण्यास पात्र ठरतात. त्यामुळे, राज्याच्या सर्वेक्षण झालेल्या नागरी क्षेत्रातील शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनीवर /भुखंडावर अधिकार अभिलेखात “ब-सत्ताप्रकार” अथवा “अन्य कोणताही सत्ताप्रकार” म्हणून नोंदविलेल्या आणि कृषिक, निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या जमिनीचे "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमीन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम, २०१९" अन्वये अन्वये विहित केलेली कार्यपध्दती अनुसरून “भोगवटादार वर्ग-१/ सी-सत्ताप्रकार” या धारणाधिकारामध्ये रूपांतरण करण्यात यावे.

०३. सर्व संबंधित क्षेत्रीय महसूली अधिकारी व प्राधिकारी यांनी सदर निर्देशाप्रमाणे सत्त्वर कार्यवाही करण्यात यावी.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेतांक २०२१०३१५१६३३४२९३१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(रमेश चव्हाण)

शासनाचे सह सचिव

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ८) अपर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- १०) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- ११) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
- १२) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
- १४) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग.
- १५) सर्व विभागीय आयुक्त.

- १६) सर्व जिल्हाधिकारी.
- १७) सर्व सहसचिव/उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १८) सर्व अवरसचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १९) सहसचिव (ज-१), यांचे स्वीय सहायक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २०) निवड नस्ती (ज-१).
