

शेतजमीन विषयक प्रश्न आणि उत्तरे

:: लेखक व संकलक ::

श्री. सतीश मुकुंद जोशी

७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, हिगणे खुर्द,

सिंहगड रस्ता, पुणे ४११०५१.

Email: satishsampada@gmail.com

Disclaimer (अस्वीकरण):

हे पुस्तक केवळ कायद्याविषयीचे व माहितीचे सर्वसामान्य ज्ञान वाचकास व्हावे या हेतूने प्रसिद्ध केले असून, या पुस्तकात कायद्याविषयीची व अन्य विषयांची जेव्हाही माहिती व्हावयास पाहिजे व जी आम्हाला समजली आहे, ती सर्व अंतर्भूत केली आहे. अनावधानाने यात राहिलेल्या कोणत्याही लुटीसाठी प्रकाशक किंवा लेखक, संकलक जबाबदार असणार नाहीत; मात्र या माहितीचा स्वतःच्या कामासाठी प्रत्यक्ष उपयोग करण्यासाठी निष्णात तज्ञाचे, वकिलाचे मार्गदर्शन घ्यावे.

अ नु क्र म णि का

क्र.	विषय	पान क्रमांक
	प्रस्तावना	४
१	पूर्वतयारी	७
२	उतारे, नकाशे, अभिलेख मिळत नाहीत	१२
३	वारसनोदीचा प्रश्न	१६
४	शेतजमिनीचे सरसनीरस वाटप	२२
५	पोकळीस्त नोंद	३६
६	भूमिहीनांना वाटप केलेल्या जमिनीचा प्रश्न	३८
७	कूळ नोंद असलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण	३९
८	७ अ सदरी नोंदीचा परिणाम	४१
९	खरेदीखताविरुद्ध तक्रार	४३
१०	आज शेतकरी नसलेली व्यक्ती - भवितव्य	४४
११	कमी क्षेत्राच्या शेतजमिनीची खरेदी - परिणाम	४५
१२	अनेक हिस्साधारकांपैकी एकाकडून खरेदी	४७
१३	हस्तांतरणास प्रतिबंध असणारी शेतजमीन कोणती ?	४७
१४	साध्या कागदावर हक्कसोड पत्र : बेकायदेशीर	५३
१५	एकत्रिकरण योजनेतील अन्याय्य हस्तांतरण	५३
१६	शेतजमिनी विक्री वेळच्या अटी	५४
१७	भूधारकांचे इतर प्रश्न व उत्तरे	५५

नंतर काही उदाहरणे प्रश्न - उत्तर स्वरूपात

पूर्वतयारी

या पुस्तकातील उत्तरे वाचण्याआधी वाचकांची पूर्वतयारी करण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम १४९ व १५० या कलमांचा विस्तृत परिचय मुद्दाम करून दिला आहे. तसेच काही नियमांचा परिचय करून दिला आहे. प्रश्नाचे उत्तर वाचताना वाचकांची कायदेविषयक समज वाढावी यासाठी हा प्रयत्न.

कलम १४९ 'अधिकार संपादन केल्याचे प्रतिवृत्त देणे' - जमीन धारण करणारा, भोगवटा करणारा, मालक, जमीन गहाण ठेवून घेणारा, जमीन मालक, शासकीय पट्टेदार किंवा राज्यातील कोणत्याही क्षेत्रामध्ये असलेल्या जमिनीचे कूळ म्हणून तिच्या खंडाचा किंवा महसूलाचा अभिहस्तांकित म्हणून कोणताही अधिकार उत्तराधिकाराने, अनुजीविताधिकाराने, वारसा हक्काने, विभागणीने, खरेदीने, गहाणाने, देणगीने, पट्ट्याने किंवा अन्य रीतीने संपादन करणारी कोणतीही व्यक्ती असा अधिकार तिने संपादन केल्याबद्दल असा अधिकार संपादन केल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत तलाठ्यास तोंडी अथवा लेखी कळवील आणि उक्त तलाठी कळविणाऱ्या व्यक्तीला असे प्रतिवृत्त मिळाल्याची लेखी पोच तात्काळ देईल.

परंतु असे की, असा अधिकार संपादन करणारी व्यक्ती अज्ञान असेल किंवा अन्यथा अपात्र असेल तेव्हा असे प्रतिवृत्त तिचा पालक किंवा तिची मालमत्ता जिच्या ताब्यात असेल, अशी इतर व्यक्ती तलाठ्यास देईल.

एखाद्या व्यक्तीने जिल्हाधिकाऱ्याच्या परवानगीने अधिकार संपादन केला असल्यास अशी परवानगी ज्या आदेशाद्वारे देण्यात आली असेल त्या आदेशाबाबतचा पुरावा सादर करील.

कलम १५० - फेरफार नोंदवही व वादात्मक प्रकरणांची नोंदवही :-

कलम १४९ अन्वये तलाठ्याने दिलेल्या प्रत्येक प्रतिवृत्ताची नोंद तलाठी फेरफारांच्या नोंदवही करील किंवा कलम १५४ अन्वये किंवा कोणत्याही जिल्हाधिकाऱ्याकडून मिळालेली संपादनाची किंवा हस्तांतरणाची कोणतीही माहिती फेरफारांच्या नोंदवहीत दाखल करेल.

फेरफार उतारा

नोंदीचा अनु क्र.	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक	चाचणी अधिकाऱ्याची आद्याक्षरे किंवा शेरा

वर जो फेरफार उतारा दाखवला आहे, त्याच्या तीन स्तंभांमध्ये / रकान्यामध्ये / तलाठी प्रतिवृत्ताची नोंद लिहितात किंवा धरतात. मंडलाधिकारी किंवा सक्षम अधिकारी फेरफारांच्या शेवटच्या रकान्यात नोंद प्रमाणित करतात किंवा रद्द करतात, नामंजूर करतात, शेरा लिहितात.

कलम १५० : फेरफार नोंदवही व वादात्मक प्रकरणांची नोंदवही :

- (१) कलम १४९ अन्वये तलाठ्याने त्याचे समोर सादर करण्यात आलेल्या प्रत्येक प्रतिवृत्ताची नोंद तो फेरफारांच्या नोंदवहीत करेल किंवा कलम १५४ अन्वये किंवा कोणत्याही जिल्हाधिकाऱ्याकडून मिळालेली संपादनाची किंवा हस्तांतरणाची कोणतीही माहिती फेरफारामध्ये नमूद करील.
- (२) जेव्हा एखादा तलाठी, फेरफार नोंदवहीत एखादी नोंद करेल, तेव्हा तो अशा नोंदींची संपूर्ण प्रत चावडीतील

ठळक जागी फेरफार लिहील, त्याचवेळी लावेल. त्याचप्रमाणे फेरफारामध्ये ज्यांचा हितसंबंध आहे, असे अधिकार अभिलेखावरून (७/१२ उताऱ्यावरून) किंवा फेरफार नोंदवहीवरून त्यास दिसून येईल. अशा सर्व व्यक्तींना आणि त्यात ज्या व्यक्तींचा हितसंबंध आहे, त्यास सकारण वाटत असेल अशा इतर सर्व व्यक्तींना लेखी कळवेल.

- (३) पोटकलम (१) अन्वये फेरफार नोंदवहीत केलेल्या कोणत्याही नोंदीच्या संबंधात तलाठ्याकडे तोंडी किंवा लेखी आक्षेप घेण्यात आले असतील, तर वादग्रस्त प्रकरणांच्या, नोंदवहीत त्या आक्षेपांच्या तपशिलाची नोंद करणे, तलाठ्याचे कर्तव्य असेल. विहित नमुन्यात आक्षेप सादर करणाऱ्या व्यक्तींना तलाठी त्याबाबत तात्काळ लेखी पोच देईल.
- (४) वादात्मक प्रकरणांच्या नोंदवहीत दाखल केलेली वादात्मक प्रकरणे अव्वल कारकुनाच्या हुद्यापेक्षा कमी हुद्दा नसेल, अशा महसूली किंवा भूमापन अधिकारी एक वर्षाच्या आत शक्यतो निकालात काढील आणि अशा नोंदवहीत नोंद करण्यात आलेले आक्षेप ज्या आदेशान्वये निकालात काढण्यात आले असतील अशा आदेशांचा असा अधिकार याबाबत राज्य शासनाने केलेल्या नियमाद्वारे विहित करण्यात येईल, अशा रीतीने फेरफार नोंदवहीत नोंद करेल.
- (५) राज्य शासनाच्या नियमाप्रमाणे फेरफार नोंदवहीतील नोंदी - अधिकार अभिलेखात दाखल करण्यात येतील. फेरफार नोंदवहीतील नोंद योग्य रीतीने प्रमाणित करण्यात आल्याखेरीज अधिकार अभिलेखात दाखल करण्यात येणार नाहीत.
- (६) फेरफार नोंदवहीतील नोंद अव्वल कारकुनाच्या दर्जाहून कमी दर्जाचा नसेल, अशा महसूल अधिकारी किंवा भूमापन अधिकारी प्रमाणित करेल.
ज्या नोंदीसंबंधी कोणताही वाद नसेल, त्या नोंदी - मंडळ निरीक्षकास तपासता येतील व प्रमाणित करता येतील. संबंधित पक्षकारांवर त्याबाबतीत नोटीस बजावण्यात आल्याशिवाय अशा कोणत्याही नोंदी प्रमाणित करण्यात येणार नाहीत.
- (७) राज्य शासनाने दिलेले निर्देश व विहित केलेले नियम - याप्रमाणे योग्य कार्यपद्धतीनुसार कूळवहिवाटीची नोंदवही ठेवण्यात येईल.

कलम १५४ - नोंदणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी हस्तांतरणाबाबत माहिती कळविणे - शेतकीच्या प्रयोजनार्थ उपयोगात आणलेल्या किंवा जिच्या संबंधात अधिकार अभिलेख तयार करण्यात आले आहेत, अशा जमिनीवरील कोणताही मालकी हक्क किंवा भार निर्माण करणारा, त्याचे अभिहस्तांकन करणारा किंवा तो नष्ट करणारा महसूल अभिप्रेत असलेला कोणताही दस्तऐवज भारतीय नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये नोंदविण्यात आला असेल, तेव्हा अशा दस्तऐवजाची नोंदणी करणारा अधिकारी, ज्या गावामध्ये ती जमीन असेल, त्या गावाच्या तलाठ्यास किंवा त्या तालुक्याच्या तहसिलदारास या संहितेअन्वये करण्यात आलेल्या नियमाद्वारे विहित करण्यात येईल, अशा नमुन्यात आणि विहित करण्यात येईल. (अ-पत्रकाद्वारे) अशा वेळी त्याबाबत कळविल.

म्हणजेच कलम १५४ प्रमाणे नोंदणीकृत अधिकाऱ्याने त्याचेकडे नोंदणी झालेल्या व्यवहारांची माहिती महसूल विभागास देणे, हे त्याचे कर्तव्य ठरते. 'नोंदणीकृत व्यवहारांच्याबाबतीत हक्क संपादन करणाऱ्या व्यक्तीने त्याची माहिती किंवा वर्दी स्वतःहून संबंधित तलाठ्यास दिलीच पाहिजे,' असे नाही. अशा व्यवहारांची माहिती संबंधित तलाठ्यास नोंदणी अधिकाऱ्याने पाठविलेल्या अनुसूची २ प्रमाणे स्वतःहून घेता येऊ शकेल.

कलम १५० (४) प्रमाणे विवादग्रस्त प्रकरणांची निर्गती शक्य तितक्या लवकर म्हणजेच एका महसूली वर्षाच्या आत करावी लागेल. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम कलम ३२८ प्रमाणे आपापल्या कार्यक्षेत्रामधील अधिकार अभिलेख अद्ययावत ठेवण्याची जबाबदारी तहसिलदार यांचेवर नेमलेली आहे. कलम १४८ मध्ये

अधिकाराभिलेख कोणते हे सविस्तरपणे नमूद केले आहे.

- (८) महसुली अधिकाऱ्यांस केवळ नोंदीच्या सत्यतेविषयी चौकशी करण्याचे अधिकार असून त्यांना कोणाही व्यक्तीचा स्थावर मिळकतीमधील मालकी हक्क ठरविण्याचा अधिकार नाही. म्हणजेच त्यांचेसमोर हजर केलेल्या कागदपत्रावरून एखाद्या व्यक्तीने स्थावर मिळकतीमधील हक्क संपादन केलेले आहेत किंवा नाही, एवढ्या एका मुद्यापुरतीच महसूल अधिकाऱ्याची चौकशी मर्यादित असणे कायद्याला अपेक्षित आहे. कोणाही व्यक्तीच्या स्थावर मिळकतीवर हक्कांबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार केवळ दिवाणी न्यायालयास आहेत.

महसुली अधिकाऱ्यांनी केवळ त्यांच्यासमोर असलेल्या हक्क संपादनाच्या दस्तऐवजांचा विचार करणे आवश्यक आहे. ज्या व्यक्तीकडे हक्कांबाबत सबळ पुरावे आहेत, त्यांना हक्कनोंदीचे वेळी प्राधान्य देणे, गरजेचे आहे. ज्या मालमतेची - स्थावर मिळकतीची किंमत रु. १०० किंवा त्यापेक्षा जास्त आहे, अशा मिळकतीच्या हस्तांतरणाचा दस्त हा नोंदणीकृत नसेल तर अधिकार अभिलेखात हक्क संपादनाबाबत कोणत्याही फेरफाराची नोंद घेवू नये.

थोडक्यात वारसाहक्काची नोंद वर्दी अर्ज व अन्य महत्वाचे पुरावे पाहून करता येईल, पण साध्या अर्जांने अन्य कोणत्याही प्रकारचे हस्तांतरण फेरफारात नोंद घेऊन अधिकार अभिलेखात ७/१२ उताऱ्यावर घेण्यात येऊ नयेत, नोंदवता येणार नाहीत.

कूळ सोडून इतर व्यक्तींच्या बाबतीत जमिनीचा ताबा हा मालकी हक्कापाठोपाठ आला पाहिजे. म्हणजे शेतजमिनीवर मालक किंवा कूळ सोडून अन्य व्यक्तींचा ताबा असता कामा नये.

केवळ शेतजमिनीवर ताबा आहे, म्हणून कोणीही मालक किंवा कूळ ठरत नाही.

मालकी हक्क दिवाणी कोर्टातून व कूळ हक्क महसूल न्यायालयात सिद्ध करून आणल्याशिवाय अभिलेखातील नोंदीमध्ये हक्कात बदल करणे कायदेशीर नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील कलम १५० (२) मधील तरतुदींप्रमाणे मालकी हक्कांसंबंधी, कूळ हक्कांसंबंधी किंवा इतर हक्कांसंबंधी बदल करताना सर्व हितसंबंधांना म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्याखेरीज अधिकार अभिलेखात कोणताही बदल करणे बेकायदेशीर आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील प्रकरण दहा हे भूमी अभिलेखांबाबत आहे. यामधील कलम १४७ ते १५९ मधील तरतुदींचे वाचन करावे. प्रत्येक महसुली गावात रेकॉर्ड ऑफ राईट (हक्कनोंद अभिलेख) तयार केले आहेत. त्यामध्ये चार रजिस्टर व २१ गाव नमुने समाविष्ट केले आहेत. या अभिलेखात नोंदी करण्याबाबत कलम १४९ व कलम १५० मध्ये महत्वाच्या तरतुदी आहेत.

(या अधिनियमातील कलम १५७ नुसार रेकॉर्ड ऑफ राईटमधील नोंदी, फेरफार रजिस्टरमधील नोंद या चुकीच्या आहेत, असे जोपर्यंत शाबित होत नाही किंवा नवीन नोंद दाखल होत नाही, तोपर्यंत त्या नोंदी खऱ्या आहेत, असे गृहीत धरावेच लागते. म्हणजे फेरफार नोंदींना कायदेशीर संरक्षण मिळते, म्हणून फेरफार नोंदी या कायद्याची सर्व तत्वे पाळून, सर्व कायदेशीर प्रक्रिया पाळून गंभीरपणे दाखल केल्या पाहिजेत. कारण एकदा या नोंदी मंजूर झाल्या, नोंदविल्या गेल्या की त्या जोपर्यंत रद्द होत नाहीत, तोपर्यंत अशा नोंदींना कलम १५७ अन्वये Evidentiary Value पुराव्याचे किंमतमूल्य प्राप्त होते.)

सर्वोच्च न्यायालयाने व मुंबई उच्च न्यायालयाने पुढील स्वरूपाचे निर्देश व निष्कर्ष दिले आहेत, महसुलातील नोंदी (Mutation) रेकॉर्ड ऑफ राईटमधील नोंदी या महसूल गोळा करण्याच्या उद्देशाकरिता केल्या आहेत. केवळ या नोंदीमुळे कुणाही व्यक्तीस हक्क प्राप्त (Constitute the Title) होत नाहीत अगर त्या व्यक्तीचे हक्क संपुष्टात येत नाहीत. या नोंदी हक्कांबाबत Conclusive निर्णायक पुरावा होऊ शकत नाहीत. कारण या नोंदींच्या खरेपणाबाबतचे गृहीतक (Presumption) हे रद्दबातल होणारे असते.

महत्वाचे - वरील कलमांचे अवलोकन करता असा निष्कर्ष काढता येतो की, अभिलेखातील नोंदींमुळे ज्या व्यक्तींचे हक्क बेकायदेशीरपणे संपुष्टात आले आहेत, त्यांनी ठोस पुरावे जमा करून स्वतःच्या कायदेशीर हक्काची अभिलेखात फेर नोंद करण्यासाठी वेळ न घालवता योग्य त्या महसुली न्यायासनासमोर / अधिकाऱ्यासमोर दावा दाखल करावा. जमिनीवरील महसूल जमा करण्याच्या उद्देशाने शासनास रेकॉर्ड ऑफ राईट तयार करण्याची गरज असल्याने संबंधितांची नावे दाखल करण्याचा प्रमुख हेतू हा जमीन महसूल वसुलीचा असतो. म्हणूनच अभिलेखातील हक्क नोंद या गृहित Presumption आहेत, म्हणजेच अशा नोंदी नेहमी रद्द होणाऱ्या (Always Rebuttable) आहेत. म्हणून फेरफार नोंदींची निर्गती करताना हितसंबंधितांना नोटीस देणे बंधनकारक आहे. हितसंबंधित व्यक्तींना नोटीस मिळाल्यानंतर १५ दिवसांनी नोंद मंजूर करणे आवश्यक आहे.

सर्व हितसंबंधित व्यक्तींना नोटीस न देता वर्षानुवर्षे फेरफाराबाबत कोणताही निर्णय घेतला जात नाही. अशा वेळी फेरफाराबाबत नोंद मंजूर/नामंजूर करण्याचा, निर्णयित करण्याचा आग्रह धरावा. अन्याय्य निर्णयाविरुद्ध वरिष्ठ महसुली न्यायालयात दावा दाखल करावा. वाचकांच्या पूर्वतयारीसाठी आणि कायद्यांचे ज्ञान अल्प-प्रमाणात का होईना, वाचकांना व्हावे, म्हणून काही महत्वाच्या कलमांबाबत लिखाण केले आहे.

माननीय श्री. शेखर गायकवाडसाहेब, श्री. निलेश जाधव व श्री.रा.वि.भुस्कुटे या महसूल खात्यातील अधिकाऱ्यांनी लिहिलेल्या पुस्तकांचा आधार घेतला आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ - लेखक अॅड.ए.के.गुप्ते यांच्या पुस्तकातून मार्गदर्शन मिळविले आहे.

आपला नम्र,
सतीश मुकुंद जोशी

सर्वांच्या माहितीसाठी एक महत्वाचा आध्यादेश :

क्र.का.४/प्र.क्र.१७९/२०१४/७१८/

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक

दिनांक : ०७/०४/२०१४

महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे १

विषय : अ पत्रके व सि.टी.एस. पत्रके विहित मुदतीत तहसिलदार/नगरभूमापन अधिकारी यांचे कार्यालयाकडे पाठविणेबाबत.

संदर्भ	या कार्यालयाची परिपत्रके
१	क्र. नोमनि-४/प्र.१५५४/१५६६-१९९६, दि. ०६/११/८६.
२	क्र. नोमनि-४/प्र.१४०२/५१११-५४१७, दि. १७/०८/८९.
३	क्र. नोमनि-४/प्र.१४०२/६३२७-५७, दि. ०६/११/८६.
४	क्र.का.४/संकीर्ण-१९९६/२१६-५७५, दि. २२/०३/९६.
५	क्र.का.४/प्र.क्र. ३१८९/८९६-१३२६, दि. ०३/०७/२०००.
६	क्र.का.४/प्र.क्र. ३१८९/२००२/१४९३-१५३२, दि. १८/०४/२००२.

परिपत्रक

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम १५४ मधील तरतुदीनुसार स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाबाबतची सूचना दुय्यम निबंधक यांनी तहसिलदार / नगरभूमापन अधिकारी यांचेकडे पाठविणे बंधनकारक आहे. त्याबाबत सविस्तर सूचना नोंदणी आदेश संहिता ४३१ (अ) मध्ये देण्यात आल्या आहेत.

याप्रमाणे दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडून अ पत्रके तहसिलदार / नगरभूमापन अधिकारी यांचे कार्यालयांकडे प्रत्येक महिन्याच्या ५ तारखेपर्यंत पाठविली जातात किंवा नाहीत, याबाबत तपासणीचेवेळी कटाक्षाने लक्ष ठेवावे, अशा सूचना सर्व सह जिल्हा निबंधक यांना संदर्भित परिपत्रकान्वये देण्यात आल्या आहेत. तथापि, काही दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडून अ पत्रके, सी.टी.एस. पत्रके विहित मुदतीत संबंधित प्राधिकरणाकडे पाठविली जात नसल्याचे प्रथमदर्शनी दिसून येते.

ह्या विलंबामुळे मिळकत हक्क पत्रकेतील फेरफारविषयक प्रक्रियेस विलंब लागण्याची व पर्यायाने संबंधित पक्षकारास मनस्ताप होण्याची शक्यता निर्माण होते. तरी सर्व सह जिल्हा निबंधक यांना पुनरपी निर्देश देण्यात येतात की :

दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविणेत आलेल्या स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचे दस्तऐवजांबाबतची अ पत्रके संबंधित तहसिलदार / नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडे विहित कालावधीत पाठविली जात आहेत, यावर योग्यरीतीने नियंत्रण ठेवावे, जाणीवपूर्वक दिरंगाई करणाऱ्या दुय्यम निबंधक यांचेविरुद्ध योग्य ती प्रशासकीय कारवाई करण्यात यावी.

सही

(**डॉ. श्रीकर परदेशी**)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक

महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रति, सर्व सह जिल्हा निबंधक (संबंधित नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांचेमार्फत).

प्रति, सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

निर्गमित,

सही

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक

महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता

उतारे, नकाशे, अभिलेख मिळत नाहीत.

प्रश्न १ : अनेक वेळा अर्ज करूनसुद्धा सातबारा उतारे, फेरफार अन्य उतारे मिळत नाहीत, आढळून येत नाहीत, अशी उत्तरे मिळतात, काय करावे ?

उत्तर : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील तरतूद जशीच्या तशी माहीत करून घेऊ.

कलम ३२७ : नकाशे आणि जमिनीसंबंधीचे अभिलेख तपासणी इत्यादींसाठी खुले असणे :

राज्यशासन ह्या बाबतीत वेळोवेळी विहित करील अशा नियमांस अधीन राहून आणि अशी फी दिल्यावर, सर्व नकाशे आणि जमिनीसंबंधीचे अभिलेख लादण्यात येतील, अशा निर्बंधास अधीन राहून, वाजवी वेळात लोकांच्या तपासणीसाठी खुले असतील आणि त्यातील प्रमाणित उतारे आणि त्यांच्या प्रमाणिक प्रती, त्यासाठी अर्ज करणाऱ्या सर्व व्यक्तींस देण्यात येतील. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३२८ उपकलम (२)(६२) मधील तरतूद - कलम ३२७ अन्वये ज्या नियमांस अधीन राहून आणि जी फी दिल्यावर, नकाशे आणि अभिलेख हे लोकांच्या तपासणीसाठी खुले असतील आणि त्यातील प्रमाणित उतारे किंवा त्यांच्या प्रमाणित प्रती देण्यात येतील, ते नियम आणि ती फी,

वरील दोन कलमांचा अनादर करून सामान्य नागरिकांना अनेक फेऱ्या मारण्यास लावून विहित फी पेक्षा खूप जास्त फी उकळून अभिलेख मिळवावे लागतात, अशी सार्वत्रिक तक्रार आहे.

आपल्याला हवे असलेले भूमी अभिलेख मिळविण्यासाठी माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये माहिती मिळविण्यासाठी आपल्याला हवे असलेले अभिलेख मिळविण्यासाठी प्रथम जोडपत्र 'अ' प्रमाणे पहिला अर्ज दाखल करा. अर्ज सादर केल्यापासून ३० दिवसांचे आत आपल्याला हवे असलेले अभिलेख दिले गेले नाहीत, तर संबंधित अधिकाऱ्याच्या वरिष्ठ सक्षम अधिकाऱ्यासमोर जोडपत्र 'ब' चा उपयोग करून अपील दाखल करावे. या अपिलाचा उपयोग झाला नाही, तर जोडपत्र 'क' चा उपयोग करून संबंधित विभागीत माहिती अधिकारी यांचेसमोर पुढील अपील दाखल करावे. जोडपत्र 'अ', जोडपत्र 'ब' व जोडपत्र 'क' चे नमुने यानंतर दिले आहेत.

जोडपत्र अ
(नियम ३ पहा)

येथे ₹ १० चा
न्यायालय फी मुद्रांक
चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये माहिती मिळविण्यासाठीचा अर्जाचा नमुना

प्रति,
राज्य जन माहिती अधिकारी,
(कार्यालयाचे नाव व पत्ता) :

- (१) अर्जदाराचे संपूर्ण नाव :
- (२) पत्ता :
- (३) आवश्यक असलेल्या माहितीचा तपशील -
 - (एक) माहितीचा विषय * :
 - (दोन) ज्या कालावधीच्या संबंधात माहिती हवी असेल तो कालावधी :
 - (तीन) हव्या असलेल्या माहितीचे वर्णन :
 - (चार) माहिती टपालाने हवी आहे की व्यक्तिशः हवी आहे.
(प्रत्यक्ष टपालखर्च अतिरिक्त फीमध्ये समाविष्ट करण्यात येईल.)
 - (पाच) टपालाद्वारे हवी असल्यास (सर्वसाधारण, नोंदणीकृत किंवा शीघ्र)
- (४) अर्जदार दारिद्र्य रेषेखालील आहे किंवा कसे
(असल्यास, त्याबाबतच्या पुराव्याची छायांकित प्रत जोडावी.)

ठिकाण :

दिनांक :

अर्जदाराची स्वाक्षरी

- * विषयाचा स्थूल प्रवर्ग दर्शविण्यात यावा. (शासकीय जमीन देणे/सेवा बाबी/परवाने इत्यादी)
- # ज्या कालावधीच्या संबंधातील माहिती हवी आहे तो कालावधी दर्शविण्यात यावा.
- \$ माहितीचा विशेष तपशील दर्शविणे आवश्यक आहे.

जोडपत्र “ब”
(पहा नियम ५(१))

येथे ₹ २० चा
न्यायालय फी मुद्रांक
चिकटवावा

माहितीचा अधिकार नियम, २००५ च्या कलम १९(१) अन्वये अपील

प्रेषक :

(अपीलकाराचे नाव आणि पूर्ण पत्ता)

प्रति,

(अपील प्राधिकाऱ्याचे नाव/पदनाम/पत्ता)

(१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव :

(२) पत्ता :

(३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील :

(४) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे

तो आदेश मिळाल्याचा दिनांक :

(आदेश काढला असल्यास)

(५) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक :

(६) अपिलाची कारणे :

(एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय

(दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबंधित आहे त्याचे नाव

ठिकाण :

दिनांक :

अपीलकाराची स्वाक्षरी

जोडपत्र “क”
(पहा नियम ५(२))

येथे ₹ २० चा
न्यायालय फी मुद्रांक
चिकटवावा

माहितीचा अधिकार नियम, २००५ च्या कलम १९(३) खालील द्वितीय अपील

प्रेषक :

(अपीलकाराचे नाव आणि पूर्ण पत्ता)

प्रति,

- (१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव :
- (२) पत्ता :
- (३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील :
- (४) पहिल्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे
तो आदेश मिळाल्याचा दिनांक :
- (५) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक :
- (६) माहितीचा तपशील :
 - (एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय
 - (दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबंधित आहे त्याचे नाव

ठिकाण :

दिनांक :

अपीलकाराची स्वाक्षरी

वारस नोंदीचा प्रश्न

प्रश्न : आमची जमीन महार वतन इनामवर्ग ६ ब ची जमीन आहे. सातबारा उताऱ्यावर फक्त मोठ्या भावाचे आणि त्यांच्या मुलांची नावे दाखल झाली आहेत, तर त्यासाठी इतर भावांनी काय करावे ?

श्री. विलास कांबळे, मु. बकोरी, ता. हवेली, जि. पुणे

उत्तर : महाराष्ट्रातील शेतजमिनीच्या व मालमत्तेच्या वारसनोदीबद्दलचा हा सार्वत्रिक प्रश्न आहे. फक्त महार वतन नव्हे तर सर्वच शेतकरी आणि मालकता धारकांना वारस नोंदीचा प्रश्न भेडसावतो आहे.

विना मृत्यूपत्र मृत झालेल्या हिंदू व्यक्तीच्या वारसांची नोंद कशी करावी ? वडिलोपार्जित जमीन व मालमत्तेच्या अभिलेखात वारसनोद कशी करावी ? याबाबतचे उत्तर मी वाचकांसाठी विस्ताराने देत आहे -

संपत्ती (पैसे, जमीन व जुमला) आणि जबाबदारी (कर्जे) या दोन्ही बाबतीत वारसाचा प्रश्न येतो. या दोहोंना मत्ता (Assets) आणि दायित्वे (Liabilities) असे म्हणतात. म्हणजे एखाद्या व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर त्याच्या संपत्तीचा उपभोग घेणाऱ्या आणि त्याची कर्जे फेडणाऱ्या, कर्जे फेडण्याची जबाबदारी घेणाऱ्या व्यक्तीला त्याचा वारस म्हणतात. भारतामध्ये वारसाहक्काचे तीन अधिनियम आहेत -

(अ) हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६

(ब) मुस्लीम व्यक्तिगत कायदा (शरियत) मुस्लिमांसाठी हा धर्मशास्त्रावर आधारित आहे.

(क) भारतीय उत्तराधिकारी अधिनियम (Indian Succession Act, १९२५) हा ख्रिश्चन, पारशी, ज्यू इत्यादींसाठी आहे.

जी व्यक्ती मुस्लीम, पारशी, ख्रिश्चन किंवा ज्यू नाही, परंतु भारतीय आहे, तिला हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ त्यामध्ये वेळोवेळी झालेल्या बदलांसह लागू होतो.

या अधिनियमामध्ये संपत्तीचे दोन वर्ग केले आहेत. पहिला वर्ग आहे वाडवडिलांकडून आलेल्या संपत्तीचा (वडिलोपार्जित संपत्ती) आणि दुसरा स्वतः कमावलेल्या संपत्तीचा (स्वअर्जित संपत्तीचा) आहे.

१९५६ च्या अधिनियमान्वये मृत व्यक्तीच्या वडिलोपार्जित संपत्तीची वाटणी ही पत्नी व मुले यांमध्ये मुख्यतः करण्यात येत असे. कन्या असल्यास त्यांनाही वाटा मिळे. पण तो पुत्रापेक्षा फारच कमी असे. या कायद्याप्रमाणे कन्यांना मिळणारा वाटा या अधिनियमाच्या कलम ६ मध्ये मांडण्यात आला आहे.

पण आता सन २००५ साली संमत झालेल्या नव्या कायद्याने कन्येला / कन्यांना (मुलींना) भावाइतका वाटा मिळतो. या नव्या कायद्यातील तरतुदी आपण यापुढे पाहणार आहोत -

हिंदू वारसहक्क श्रेणीप्रमाणे आता आपण प्रथम हिंदू उत्तराधिकार अधिनियमाप्रमाणे वारसांचे विविध प्रकार आणि त्यांचे प्राधान्यक्रम - श्रेणी पाहू. या कायद्याच्या कलम ८ मध्ये दिल्याप्रमाणे वारसांचे चार वर्ग आहेत.

वर्ग पहिला (अ)

मुलगा, मुलगी, विधवा, आई, पूर्वमृत मुलाचा मुलगा, मुलगा, पूर्वमृत मुलाची मुलगी, पूर्वमृत मुलीचा मुलगा, पूर्वमृत मुलीची मुलगी, पूर्वमृत मुलाची विधवा, पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाचा मुलगा, पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाची मुलगी, पूर्वमृत मुलाच्या मुलाची विधवा.

वर्ग दुसरा (ब)

एक	(१) वडील
दोन	(१) मुलाच्या मुलीचा मुलगा (२) मुलाच्या मुलीची मुलगी (३) भाऊ (४) बहीण
तीन	(१) मुलीच्या मुलाचा मुलगा (२) मुलीच्या मुलाची मुलगी (३) मुलीच्या मुलीचा मुलगा (४) मुलीच्या मुलीची मुलगी
चार	(१) भावाचा मुलगा (२) बहिणीचा मुलगा (३) भावाची मुलगी (४) बहिणीची मुलगी
पाच	(१) वडिलांचे वडील (२) वडिलांची आई
सहा	(१) वडिलांची विधवा (२) भावाची विधवा
सात	(१) वडिलांचा भाऊ (२) वडिलांची बहीण
आठ	(१) आईचे वडील (२) आईची आई
नऊ	(१) आईचे भाऊ (२) आईची बहीण

वर्ग तिसरा (क)

मृताचे पितृबंधू म्हणजेच रक्ताच्या संबंधांमुळे किंवा दत्तक ग्रहणांमुळे पूर्णपणे पुरुषाद्वारे संबंध असलेल्या व्यक्ती.

वर्ग चौथा (ड)

मृताचे मातृबंधू म्हणजेच रक्ताच्या नात्यामुळे किंवा दत्तक ग्रहणामुळे परंतु, पूर्णपणे पुरुषाद्वारे संबंध नसलेल्या व्यक्ती. वर्ग एक मधील वारस ह्यात नसतील तरच वर्ग दोनमधील वारसांकडे क्रमाने संपत्तीचे हस्तांतरण होईल. वर्ग एक (अ) व वर्ग दोन (ब) मधील वारस ह्यात नसतील तर वर्ग तीन (क) मधील वारसांकडे हस्तांतरण होईल. वर्ग पहिला (अ) वर्ग दुसरा (ब) वर्ग तिसरा (क) मधील वारस ह्यात नसतील तर वर्ग चौथा (ड) मधील वारसांकडे संपत्तीचे हस्तांतरण होईल. या चारही वर्गातील वारस जिवंत नसतील तर संबंधित जमीन सरकार जमा होईल.

महिलांचे हक्क

हिंदू स्त्री हक्क - तिच्या कब्जात असलेली कोणतीही संपत्ती तिची पूर्ण स्वामी म्हणून धारण करील. विनामृत्यूपत्र मृत पावणाऱ्या हिंदू-स्त्री खातेदाराची संपत्ती अ) पहिल्यांदा मुलगे व मुली (कोणत्याही पूर्वमृत मुलगा आणि मुलगी यांची अपत्ये धरून) आणि पती यांच्याकडे ब) दुसऱ्यांदा पतीच्या वारसांकडे क) तिसऱ्यांदा माता किंवा पिता यांच्याकडे ड) चौथ्यांदा पित्याच्या वारसांकडे इ) शेवटी मातेच्या वारसांकडे कलम १६ मध्ये दिलेल्या नियमांनुसार प्रकांत व हस्तांतरित होईल.

सुधारणा

सन २००५ साली महिलांचा संपत्तीमधील हक्कांबाबत सुधारणा झाली आहे. हिंदू अविभक्त कुटुंबातील कर्त्याच्या

मुलीला जन्मतः तिच्या भावाप्रमाणे हिस्सेदार मानले जाईल. मुलाप्रमाणेच वडिलोपार्जित संपत्तीमध्ये तिला सारखा हक्क प्राप्त होईल. हा हक्क मिळकतीच्या जबाबदारीसहित तिला मिळेल.

मात्र दिनांक २०/१२/२००४ पूर्वी मिळकतीचे हस्तांतरण, विल्हेवाट, वाटप, मृत्यूपत्र (Any disposition or alienation including any partition or testamentary disposition of property) झाले असेल तर या तरतुदीचा, कायद्याचा, सुधारणेचा फायदा मुलीला मिळणार नाही.

महत्वाचे : हिंदू स्त्रीने कायदा अस्तित्वात आल्यानंतर प्राप्त केलेली मिळकत ही एकटीची निर्विवाद मिळकत समजली जाते. एखाद्या स्त्रीने वारसाने, वाटपाने, पोटगीने, बक्षीसपत्राने, स्वकष्टाने, खरेदीने, वहिवाटीने अगर इतर कोणत्याही मार्गाने प्राप्त केली असेल, तर तिचे स्त्रीधन म्हणून मानण्यात येते.

एखाद्या हिंदू व्यक्तीचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ नंतर झाला असेल, तर त्याच्या मिळकतीचे जणूकाही वाटप झाले आहे, असे समजून मुलगा व मुलीस समान हिस्सा राहणार आहे.

जर एखाद्या हिंदू व्यक्तीचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ पूर्वी झाला असेल, तर जमिनीचे वाटप करताना कायद्यातील सुधारणा लागू राहणार नाही व मुलीला त्यामध्ये जरी वाटपाचे काम २० डिसेंबर २००४ नंतर करण्यात आले असले तरी वडिलाचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ पूर्वी झाला असल्यामुळे वाटप त्यावेळी मोकळे व उघड झाले, त्यामुळे मुलींना भावाइतका समान हिस्सा मिळणार नाही.

मात्र मिळकतीच्या वाटपाबाबतच्या प्राथमिक हुकूमनामा हिंदू वारसा कायदा सुधारणा अंमलात येणेपूर्वी झाला असेल, पण मिळकतीचे अंतीम आदेशाने झालेले वाटप मात्र सुधारणा अंमलात आल्यानंतर झाले असेल तर मुलीला मिळकतीमध्ये समान हिस्सा राहणार आहे.

जर एकत्र कुटुंबातील एखादा सदस्य एकत्र कुटुंबातील मिळकत स्वसंपादित आहे, असे म्हणत असेल तर त्याने मिळकत कुटुंबाच्या मदतीशिवाय स्वतः कशी संपादित केली, हे शाबीत करणे आवश्यक ठरते.

एखादी मालमत्ता मिळकत कुटुंबातील उत्पन्नातून विकत घेतली असेल व जरी ती एखाद्या सदस्याच्या नावे संपादित केली गेली तरी ती मिळकत Joint Family Property एकत्र कुटुंबाची मिळकत समजली पाहिजे.

एखादी व्यक्ती एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये आपला व्यवसाय चालवितो, याचा अर्थ सदर व्यवसायातील उत्पन्न हे एकत्र कुटुंबाचे उत्पन्न ठरत नाही.

लक्षात ठेवा

जी व्यक्ती खातेदाराचा, शेतजमीन, मिळकतीच्या मालकाचा खून करेल किंवा खून करण्यास फूस - अपप्रेरणा देईल, ती खून झालेल्या खातेदाराच्या संपत्तीचा वारस होण्यास अनाधिकारी होईल.

कोणतीही व्यक्ती त्याचे वैगुण्य किंवा व्यंग आहे, या कारणास्तव संपत्तीचा वारसाहक्क मिळण्यास अपात्र ठरणार नाही.

आता शेतजमिनीसाठी वारसनोद करण्याची पद्धत रीत समजावून घेऊ.

मृत व्यक्तीने स्वकष्टार्जित मालमत्तेचे मृत्यूपत्र केले नसेल तर मृत व्यक्तीच्या शेतजमिनीसाठी वारसनोद करता येते.

वारसनोद करण्यासाठी काय करावे ?

(१) ज्या शेतजमिनीसाठी आपणास वारसनोदीचा अर्ज करावयाचा आहे, त्या शेतजमिनीबाबतचे १९४८ पासून ते आजपर्यंत सर्व ७/१२ उतारे, सर्व फेरफार उतारे मिळवावेत. हे उतारे आपणास संबंधित तलाठी तसेच

तहसिलदार कचेरीतील अभिलेख कक्षात मिळतात. तसेच आवश्यक असेल तर उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख यांचेकडून स्कीमचा उतारा ९(३)(४) उतारा मिळवा.

- (२) मृत खातेदाराच्या नावे असलेला खाते उतारा, गाव नमुना ८ अ मिळवा.
- (३) मृत व्यक्तीचा मृत्यूचा दाखला मिळवा.
- (४) ज्या फेरफाराने गाव नमुना ६ अन्वये मृत व्यक्तीचे नाव संबंधित जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर दाखल झाले तो फेरफार उतारा गाव नमुना ६ मिळवा.
- (५) तसेच मृत व्यक्तीची वारसनोद करतेवेळी जो वारस ठराव गाव नमुना सहा क (६क) संमत झाला तो वारस ठराव आणि वारस ठरावासंबंधीचे अर्ज, जाबजबाब, निकाल यांच्या खऱ्या नकला मिळवा.

वरील सर्व उतारे एका फाईलमध्ये नीट लावा. वरील सर्व उतारे मिळवितानाच उताऱ्यांच्या तीन प्रती खऱ्या नकला फी भरून मिळवा, म्हणजे उतारे मिळविण्यासाठी वारंवार कचेरीत जावे लागणार नाही.

आता आपण वर्ग पहिला (अ) मधील सर्व वारसांची नावे, पत्ते, वय व मृत व्यक्तींशी नाते अशी माहिती एका कागदावर कोष्टकामध्ये तयार करा. या कोष्टकामध्ये सर्व माहिती नीट लिहा. टाईप करून घ्या.

मृत व्यक्तीच्या मृत्यूचा दाखला, शेतजमिनीचे संबंधित सर्व सातबारा उतारे, फेरफार उतारे, ८अ उतारा, स्कीमचा उतारा ९(३)(४), ऑफिडेव्हिट (सत्यप्रतिज्ञेवर) जबाब, सर्व वारसांबाबत तपशिलासह माहिती हे सर्व संबंधित मे. तहसिलदार किंवा संबंधित तलाठी यांचेसमोर सादर करा. अर्जाची पोच घ्या. अर्जास योग्य त्या रकमेचा कोर्ट फी स्टॅम्प लावा.

मे. तलाठी सर्व संबंधितांना लेखी नोटीस पाठवेल. सर्वांचे जाबजबाब लेखी नोंदवेल. कायद्यातील तरतुदींचा विचार करून गाव नमुना सहा क मध्ये वारस ठराव लिहील, त्याचप्रमाणे गावनमुना सहा फेरफार उताऱ्यामध्ये नोंद धरेल / लिहील. हा सर्व अहवाल संबंधित मंडळ अधिकारी / सक्षम अधिकारी यांच्यासमोर दाखल करील. कायदा आणि गुणवत्ता यांचा विचार करून मंडळ अधिकारी / सक्षम अधिकारी गाव नमुना सहा फेरफारमधील नोंद मंजूर केल्याचा शेरा फेरफार उताऱ्यामधील शेवटच्या स्तंभामध्ये लिहून आद्याक्षरे स्वाक्षरी लिहील. त्यानंतर संबंधित तलाठी मृत खातेदाराचा ज्या शेतजमिनीशी हितसंबंध होता, त्या सर्व जमिनीच्या सात बारा उताऱ्यावर फेरफार क्रमांक लिहून वारसांची नोंद करेल. प्रत्येक वारसाचा स्वतंत्र खाते उतारा गाव नमुना ८अ तयार करील.

वरील प्रक्रियेप्रमाणे आपली वारसनोद झाली, तर सर्व सातबारा उतारे, फेरफार उतारा, गाव नमुना सहा, गाव नमुना सहा क, वारस ठरावाची प्रत आणि ८अ चे उतारे तलाठी यांचेकडून मिळवा. एकापेक्षा जास्त व्यक्तींचा वारसाहक्क शेत जमिनीवर दाखल करताना प्रत्येक व्यक्तीचा प्रत्येक शेतजमिनीवरील हिस्सा, वाटा, सातबारा उताऱ्यावर वारस नोंदीच्या वेळी अचूकपणे दाखवण्याचा, नोंद करण्याचा आग्रह धरावा. म्हणजे भविष्यकाळातील काही प्रश्न सुटतील. प्रत्येक वारसाचा निश्चित वाटा, हिस्सा किती आहे, याबाबत तज्ञांचा सल्ला घ्यावा.

अनेक प्रकरणात वारस हक्क नोंदविताना स्वार्थी वारस इतर वारसांची नोंद करण्याचे टाळतात. आपल्या बाबतीत असे पूर्वी घडले असेल काय करावे ?

यापूर्वी वारसनोदीबाबत पूर्वी अन्याय झाला असेल आणि सध्याचे तलाठी, सर्कल आणि वारसनोद करण्याचे कामी नकार देत असतील तर ज्या फेरफाराने आपल्या वारसनोदीबाबत अन्याय झाला असेल तर आपण संबंधित फेरफाराविरुद्ध उपविभागीय अधिकारी यांचे कचेरीत दावा दाखल करावा.

दावा दाखल करण्याआधी सदर फेरफारासंबंधीचे अर्ज, जाबजबाब, कागदपत्रे, निकाल, गाव नमुना सहा क मधील वारस ठराव, संबंधित सातबारा उतारे, फेरफार उतारे, आठ अ यांच्या खऱ्या नकला व उतारे मिळवा. निष्णात वकिलांची मदत घेऊन उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा. आवश्यक असेल तर स्कीमचा उतारा ९(३)(४) मिळवा.

महसूल खात्याने गेली अनेक दशके वारसनोदीबाबत एक प्रथा सांभाळली आहे. अंमलात आणली आहे. याचा परिणाम अनेक भूधारकांनी भोगला आहे, आजही भोगत आहेत.

सर्वसाधारणपणे मृत व्यक्तीच्या ज्येष्ठ - मोठ्या मुलाचे - नाव रीतसरपणे सातबरावर एकत्र कुटुंब मॅनेजर किंवा प्रमुख म्हणून दाखल होते. वारस ठराव करताना गाव नमुना सहा क मध्ये मृत व्यक्तीच्या सर्व वारसांची नावे लिहिली जातात, दाखल होतात. फेरफार उतारा गाव नमुना सहा मध्ये उर्वरित वारसांची नावे लिहिली जातात किंवा दाखल होतात. खरे म्हणजे मृत व्यक्तीच्या अन्य वारसांची नावे इतर अधिकार स्तंभाखाली - रकान्याखाली ७/१२ उताऱ्यावर लिहिणे उचित झाले असते, पण महसूल खात्याचे कर्मचारी अशी नावे सातबारा उताऱ्यावर दाखल करीत नाहीत.

सातबारा उताऱ्यावर वारसहक्कांबाबत च्या नोंदी करण्याबाबत अन्य भाऊ बहीण उदासीन किंवा अज्ञानी असतील तर त्यांची नावे भूमी अभिलेखात दाखल करण्याचा प्रयत्न केला जात नाही. कारण, शेतजमिनीच्या फक्त वहिवाटीला अनेक वारस महत्व देतात. ७/१२ उताऱ्यावरील नोंदीना देत नाहीत.

कालांतराने याचा गैरफायदा एकत्र कुटुंब प्रमुखाचे वारस घेतात. अनेक प्रकरणात असा अनुभव येतो. मयत एकत्र कुटुंब प्रमुखाचेच कायदेशीर वारस - एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्या मृत्यूनंतर फक्त स्वतःच्या घरातील वारसांची नावे दाखल करण्याचा अज देतात. संबंधित तलाठी व मंडळाधिकारी मयत एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्या अन्य मुलांना - मुलींना नोटीस देत नाहीत. एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्याच वारसांचीच नावे भूमिका अभिलेखात दाखल होतात.

काही काळाने एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्या अन्य वारसांनी वारस नोंदीसाठी अर्ज केला तर त्यांची वारसनोद करण्यासाठी दिरंगाई केली जाते. सर्व कायदेशीर वारसांच्या हक्क नोंदीबाबत कोणतीही कार्यक्षमता किंवा न्याय्य वर्तन महसुली कर्मचारी दाखवत नाहीत. त्याचा परिणाम म्हणून एकत्र कुटुंब प्रमुखाचे वारस शेतजमिनीची परस्पर विक्री किंवा वाटप करतात. या प्रथेमुळे दिवाणी व महसुली न्यायालयात हजारो दावे महाराष्ट्रात दाखल झाले आहेत. भूधारकांना जी आर्थिक हानी, मनःस्ताप सहन करावा लागला, याला जबाबदार कोण? महाराष्ट्राचे प्रशासन.

पूर्वी एकत्र कुटुंब प्रमुख (मॅनेजर) अशा प्रकारच्या नोंदीमुळे ज्यांच्यावर अन्याय झाला असेल, तर त्याने एकत्र कुटुंब प्रमुख अशी नोंद असलेला सातबारा उतारा, संबंधित फेरफार गाव नमुना सहा मिळवा. तसेच संबंधित फेरफाराबाबतचा गाव नमुना सहा क मधील वारस ठरावाची प्रत मिळवावी आणि त्यानंतर सदर फेरफारविरुद्ध मे. उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

नगरात किंवा शहरात मालमत्ता पत्रकावर - Property Card - यावरील वारस नोंदीबाबती ज्यांचेवर अन्याय झाला आहे, त्यांनी नगरभूमापन अधिकारी यांच्या वारसनोदीच्या आदेशाविरुद्ध त्यांच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यांसमोर दावा दाखल करावा. नगरातील - शहरातील वारसनोद मालमत्ता पत्रकावर (Property Card) दाखल करण्यासाठी अशीच पद्धत आहे. न्यायोचित वारसनोदीबाबत महसुली अधिकारी दाद देत नसतील, तर दिवाणी दावा दाखल करून 'वारस दाखल' मिळवून वारसाचा हक्क मिळवता येतो.

दिवाणी न्यायालयाने दिलेला वारस दाखला किंवा वारसा हक्कांबाबत

दिलेला निकाल आदेश थेट भूमिअभिलेखात

महसूल खात्याच्या कर्मचाऱ्यांना दाखल करावा लागतो.

वारस नोंदीचा अर्ज (नमुना)

प्रति,

मा.तहसिलदारसाहेब / मा. नगर भूमापन अधिकारी क्र.

तालुका जिल्हा

विषय : मृत खातेदार श्री.

राहणार

यांच्या वारसांची नोंद हक्क अभिलेखात करण्याबाबत.

महोदय,

खाली सही करणार अर्जदार यांची विनंती की, मौजे तालुका
जिल्हा खातेदार श्री. हे दिनांक रोजी मृत झालेले आहेत. ते
मृत झाल्याला वर्षे कालावधी झाला. त्यांची नावे खालीलप्रमाणे जमीन मालमत्ता आहे.

अ.क्र.	गाव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र		आकार	
				हे.	आर	रुपये	पैसे

मृत वारसदारास खालीलप्रमाणे वारस आहेत -

अ.क्र.	वारसाचे नाव	मृत खातेदाराशी नाते	वय	पत्ता

वरील सर्व वारस एकत्र / विभक्त राहतात. तेव्हा सर्व वारसांची नावे हक्क अभिलेखात सातबारा उताऱ्यावर / मालमत्ता पत्रकामध्ये नोंदवावीत, दाखल करावीत.

माझा अर्ज ही वर्दी समजून वारस हक्कनोंद तलाठ्याकडून करून घ्यावी. सर्व हितसंबंधितांना नोटीस काढण्यात यावी. नोटीस मुदतीनंतर फेरफारामध्ये निर्णय करण्यात यावा. हा निर्णय मला वरील पत्त्यावर कळवावा, ही विनंती.

सोबत संबंधित सातबारा उतारे / मालमत्ता पत्रकाचे उतारे सोबत जोडले आहेत. तसेच मृत खातेदाराचा मृत्यूचा दाखला (खरी नक्कल) जोडला आहे. स्वतंत्र ऑफिडेव्हिट सोबत जोडले आहे.

आपला नम्र,

सही

(अर्जदाराचे नाव)

अर्ज भरण्यासाठी सूचना :

१. एकापेक्षा जास्त मिळकती एकाच तालुका / शहर कार्यक्षेत्रात - हद्दीत असतील तर त्या सर्व अर्जात नमूद कराव्यात.
२. एकापेक्षा जास्त तालुका / शहर कार्यक्षेत्रात मिळकती असतील, तर त्यांचे स्वतंत्र अर्ज दाखल करावेत.
३. अर्जदारासह अन्य वारसांची नावे, पत्ते, वय अचूक लिहावीत.
४. अर्जास रु. १० चा कोर्ट फी स्टॅप लावावा.
५. ऑफिडेव्हिट सोबत जोडावे.

शेतजमिनीचे सरसनीरस वाटप

प्रश्न : शेतजमिनीचे वारसांमध्ये हिस्सा वाटप कसे होते ?

.....राजन आठलेकर

उत्तर : शेतजमिनीच्या वारस नोंदीनंतर शेतजमिनीच्या वारसांमध्ये किंवा विविध मालकांमध्ये शेतजमिनीची विभागणी व वाटप करणे, याविषयी माहिती देणे आवश्यक आहे. बहुसंख्य शेतजमीन मालकांचा हा मुख्य प्रश्न आहे. या प्रश्नाचे उत्तर विस्ताराने देत आहे.

शेतजमिनीचे हिस्से करून मागणाऱ्या सर्वच मालकांनी वास्तवाचे भान आणि समजुतदारपणा दाखवला तर महसूल खात्याच्या मदतीने हा प्रश्न सहज सुटू शकतो. काही प्रकरणात संपूर्ण जमीन आधी बिगरशेती (N.A.) करून नंतर जमिनीची विभागणी करणे सोपे जाते असा अनुभव आहे.

शेतजमिनीचे वाटप

- प्रत्येक व्यक्तीचा आपल्या वडिलार्जित स्थावर व जंगम मिळकतीतील आपला असलेला कायदेशीर हिस्सा / हक्क वेगळा करून सहहिस्सेदारांपासून मागण्याचा हक्क व अधिकार आहे.
- स्थावर मिळकतीचे वाटप - विभाजन मागणे म्हणजे एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीतील आपला हिस्सा - वाटा - कायदेशीरपणे इतर हिस्सेदारांपासून वेगळा करून मिळविणे होय.
- वाटपाचे विविध प्रकार आहेत. पूर्वी वाटप तोंडी वा लेखी या दोन्ही प्रकारांनी करता येत होते. पण सध्या मालमत्तेच्या वाढत्या किंमती पाहता मालमत्तेचे लेखी नोंदणीकृत वाटपपत्र करणे योग्य ठरते.
- वाटप करणे म्हणजे सहहिस्सेदारांचे हिस्से वेगळ करणे, प्रत्येकाचा हिस्सा वाटा निश्चित करणे, प्रत्येक हिस्सेदार आपल्या हिश्याची मिळकत स्वतंत्रपणे उपभोगू शकेल, अशी व्यवस्था करणे होय.

आपण येथे प्रामुख्याने शेतजमिनीचे वाटप-विभाजन याबाबत माहिती घेणार आहोत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५ नुसार सहहिस्सेदारांमध्ये वाटप करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी व त्यांनी अधिकार प्रदान केले असतील तर तहसिलदार जमिनीचे वाटप करू शकतात. परंतु, जर सहधारकांची वाटपास संमती नसेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५ (२) अन्वये जिल्हाधिकारी / तहसिलदार यांना शेतजमिनीचे वाटप करण्याचा अधिकार राहात नाही. अशी जमीन वाटपाचे अधिकार मा. दिवाणी न्यायालय यांना आहेत.

या दिवाणी न्यायालयाने शेतजमीन वाटपाचा निकाल दिल्यानंतर वाटपाची संबंधित मे. तहसिलदार व मे. उपअधीक्षक, भूमिअभिलेख यांना वाटपाची प्रक्रिया पूर्ण करावी लागते.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५ प्रमाणे शेतजमिनीचे वाटप करण्यासाठीचा नमुना अर्ज शेवटी दिला आहे.

सहहिस्सेदारांच्या संमतीने वाटप करण्याचा अर्ज दाखल झाल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (वाटप करणे), १९६७ नियम

३(१) अन्वये जिल्हाधिकारी किंवा तहसिलदार नमुना अ मध्ये हितसंबंधित हिस्सेदारांना नोटीस काढतो. त्याचप्रमाणे वाटपाची नोटीस नियम ३(२) अन्वये नमुना B मध्ये संबंधित गावातील तालुका कार्यालयात प्रसिद्ध केली जाते.

शेतजमिनीचे हिस्सेदारांमध्ये वाटप करताना सरसनीरस वाटप केले जाते. त्याचप्रमाणे मुंबईच्या जमिनीचा तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत आणि त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७ मधील तरतुदीप्रमाणे वाटप करावे लागते. प्रत्येक तालुक्यासाठी प्रमाणित ठरवलेल्या क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची जमीन तुकडा पडेल, अशा पद्धतीने हस्तांतरित, वाटप, विभाजित करता येत नाही. त्यामुळे मे. तहसिलदार यांना शेतजमिनीचे विभाजन करताना, सहधारकां- मध्ये वाटप विभाजन करताना या कायद्यातील तरतुदी लक्षात घेऊन वाटप विभाजन करावे लागते. त्यासाठी उपअधीक्षक, तालुका भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातील कर्मचाऱ्यांची मदत घेतली जाते. या कार्यालयामध्ये शेतजमिन मोजणीचे पैसे (फी) भरल्यानंतर भूकरमापक प्रत्यक्ष जमिनीवर येतो. प्रत्येक जमिनीचा गट बुकातील नकाशा, प्रत्येक जमिनीतील पोटखराब क्षेत्र याचा विचार करून वाटप तक्ता तयार केला जातो. हद्दीवर निशाण्या बसवितो. पुणे जिल्ह्यासाठी प्रमाणित क्षेत्र जिराईत जमिनीसाठी एक एकर व बागायत जमिनीसाठी दहा गुंठे आहे.

वाटप कामी सुचविल्या जाणाऱ्या तुकड्यांबाबत हरकत आल्यास वाटपाच्या गुणवत्तेबाबत महसुली अधिकाऱ्यांनी विचार केला पाहिजे व वाटप तक्त्यात दुरुस्ती केली पाहिजे.

न्यायालय, तहसिलदार व भूमिअभिलेख खात्यातील कर्मचारी यांनी शेतजमिनीचे वाटप करताना उत्पादन क्षमता, सुपीकता, जमिनीचे स्थान, सोयी, सुविधा, प्रत्यक्ष किंमत, क्षेत्रफळ आणि भविष्यात सदर जमिनीची होणाऱ्या विकासाबाबतची क्षमता अशा सर्व बाबी विचारात घेऊन सर्व हिस्सेदारांना विश्वासात घेऊन समजावून सांगितल्या पाहिजेत. वाटप तक्ता सर्वांना समजावून संमती घेतली पाहिजे.

शेतजमिनीच्या वाटपाबाबत दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल झाला तरी शेतजमिनीचे प्रत्यक्ष वाटप करताना तहसिलदार व उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख तालुका यांची मदत घेऊनच वाटप पार पाडले जाते.

पूर्वी झालेले वाटप पुन्हा नव्याने करण्याचा अधिकार पूर्णपणे दिवाणी न्यायालयाच्या कक्षेतील आहे. महसूल खाते यावर निर्णय करू शकत नाही.

वाटपाबाबतचे काही महत्वाचे निकाल

मा. उच्च न्यायालय, AIR २००२ मुंबई १२९ अन्वये एकत्रित कुटुंबाच्या मिळकती या त्यांच्या कुटुंबाच्या सोयीनुसार प्रत्येकजण अनेक वर्षे विनातक्रार वहिवाट करत असेल, त्यापासून उत्पन्न घेत असेल व याबाबत बरीच वर्षे कोणीही हरकत घेतली नसेल, तर त्या कुटुंबातील एखादी व्यक्ती पुन्हा त्यामध्ये आपापसात तडजोडीप्रमाणे झालेल्या वाटपाला बाधा आणू शकत नाही. तसेच मा. सर्वोच्च न्यायालय AIR १९९५ सुप्रीम कोर्ट १७२८ अन्वये हिंदू वारसा कायद्यान्वये वहिवाटीप्रमाणे वाटप झाले असेल आणि हिस्सेदार वहिवाटी अनेक वर्षे करित असतील, तर अशा जमिनीचे वाटप करणेकरिता नोंदणीकृत वाटपाची आवश्यकता नाही.

शासन परिपत्रक सीओएन २७८४ / १८८९४३ / ३९४१ / ल. १ दि. २५ जून १९९२ अन्वये मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्याचे एकत्रिकरण १९४७ अन्वये ३१ डिसेंबर १९९० पर्यंत जमिनीचे बेकायदेशीर व्यवहार दंडाची रक्कम भरून शासनाने उपरोक्त परिपत्रकाअन्वये नियमित केले आहेत.

तुकडेबंदी तुकडे जोड कायद्याच्या अधीन राहून हिंदू एकत्र कुटुंबातील / फक्त शेतजमिनीचे नोंदणीकृत वाटप पत्र दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदविण्यासाठीची स्टॅप ड्युटी रु. १०० इतकी आहे. आर्टिकल ऑफ बॉम्बे स्टॅप अॅक्ट ४६ (ब) महाराष्ट्र ३० ऑफ १९९८ सेक्शन ८(२) दि. १५/०५/१९९७ पासून लागू - संमत झाला आहे. नोंदणी शुल्क रद्द झाले आहे.

शेतजमिनीची खरेदी-विक्री, हस्तांतर, वाटप, विभाजन यासाठी प्रमाणभूत क्षेत्र तुमच्या तालुक्यासाठी किती क्षेत्राचे निश्चित केली आहे, याची माहिती संबंधित उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांच्याकडे प्राप्त होते.

शेतजमीन वाटपाचे काम परस्पर संमतीने - समजुतीने करताना सदर कराराचा दुय्यम निबंधकांच्या (Sub- Registrar) कचेरीत नोंदणीकृत करावा. जमीन व मालमत्तेचे वाटप विभाजन यांचे करार निष्णात वकिलांच्या मदतीने करा. बांधावरील झाडे, झाडांचे हक्क, झाडांचे उत्पन्न, विहिरीतील पाणी वापरण्याचा हक्क याबाबतची वाटणी व हक्क यांबाबतही नोंदणीकृत करार करा.

**शेतजमिनीचे वारसांमध्ये किंवा अनेक मालकांमध्ये विभागणी करताना
शेतजमिनीची पोटहिस्सा मोजणी केली जाते. त्याविषयी...
शेतजमिनीची पोटहिस्सा मोजणी कशी केली जाते ?**

महाराष्ट्र शासनाच्या भूमी अभिलेख विभागाकडून विविध प्रकारच्या कारणांसाठी जमिनीची मोजणी केली जाते. उदा. सर्व्हे नंबर / गट नंबराच्या जमिनीच्या हद्दी, खुणा निश्चित करणेकामी, भूसंपादनाचे कामी, बिनशेती कामी, कोर्टाचे हुकुमान्वये जागेवरील परिस्थिती दर्शविणेकामी, तसेच जमिनीचे पोटहिस्से करणेकामी, मोजणी करण्यात येते. यापैकी पोटहिस्सा मोजणी यालाच फाळणी मोजणी / गट विभाजन मोजणी, खातेफोड मोजणी अशा विविध नावाने संबोधण्यात येते. या पोटहिस्सा मोजणीबाबत विस्तृत माहिती तसेच मोजणीची कार्यपद्धती देत आहे.

स्वातंत्र्यपूर्व काळात ब्रिटिश राजवटीमध्ये शेतजमिनीचा आकार, क्षेत्र, प्रतवारी, तसेच जमिनीचे निश्चित स्थान दर्शविणेकामी भूमापन करण्यात येऊन नकाशे तयार करण्यात आले. तसेच जमिनीचा शेतसारा निश्चित करण्यात आला. यालाच जमाबंदी असे म्हणण्यात येते. यावेळी जमिनीचे भूमापन करताना सर्व्हे नंबर हा मुख्य घटक मानून भूमापन करण्यात आले. भूमापन करण्यात आलेल्या प्रत्येक शेत जमिनीस सर्व्हे नंबर देण्यात आला व कालांतराने सर्व्हे नंबर हा जमिनीची ओळख पटविणारा घटक ठरला. सर्व्हे नंबरप्रमाणे जमिनीची मालकी व धारणाधिकार निश्चित करण्यात आले. याची नोंद भूमी अभिलेखात घेण्यात आली. सर्व्हे नंबर हे एक अथवा एकापेक्षा जास्त धारकांचे मालकीचे होते. कालांतराने जमिनीचे धारकांकडून जमिनी वारसांकडे हस्तांतरित झाल्या. काही धारकांनी जमिनीचा भाग अन्य व्यक्तींना हस्तांतरित केला अथवा जमिनीच्या भागाचे इतर कामासाठी वापर सुरु झाला. याचाच परिणाम सर्व्हे नंबरचे एकापेक्षा जास्त सहधारक झाले. या धारकांनी जमिनीचा वापर करताना वेगवेगळ्या वहिवाटी सुरु केल्या. यामुळे सर्व्हे नंबरचे १ पेक्षा जास्त भागात विभाजन झाले. परंतु या वेगळ्या भागांची भूमी अभिलेखाच्या नकाशात नोंद नव्हती. जमिनीचा नकाशा हा पूर्ण सर्व्हे नंबरची हद्द दर्शवत होता. जमिनीच्या अभिलेखाचे अद्ययावतीकरण करण्याच्या कामी शासनाने सर्व्हे नंबरमध्ये विभाजनामुळे झालेल्या हिश्यांचे भूमापन सुरु केले. हे काम साधारणतः सन १९१० साली सुरु झाले. येथूनच पोटहिस्सा मोजणीस सुरुवात झाली. शासनाच्या कर्मचाऱ्यांनी गावोगावी जाऊन शेतजमिनीचे जेथे जेथे पोटहिस्से पडलेले आढळले, त्याची मोजणी करून नवीन पोटहिस्सा नकाशे ज्याला फाळणी नकाशे असेही म्हणतात, ते तयार केले. हे फाळणी नकाशे संबंधित धारकांना देण्यात येऊन पोटहिस्सा नकाशाची मोजणी फी संबंधितांकडून सनद फी च्या स्वरूपात वसूल करण्यात आली. या पोटहिस्सा मोजणीमध्ये ज्या सर्व्हे नंबरमध्ये जागेवर वेगवेगळे हिस्से पडले होते, त्याचे अभिलेख तयार झाले. याचा उपयोग पोटहिस्सा धारकांना त्यांच्या जमिनीचे स्वतंत्र नकाशे मिळणेकामी झाला. या मोजणीमध्ये सहधारकांमध्ये भविष्यात हद्दी व क्षेत्राबाबत वाद उत्पन्न होऊ नये, असा शासनाचा उद्देश होता. पोटहिस्से करताना प्रत्येक पोटहिस्सा कमीत कमी किती क्षेत्राचा असावा याबाबत शासनाने नियम तयार केले होते व पोटहिश्याच्या किमान क्षेत्राची मर्यादा प्रत्येक विभागात उदा गुजरात, प. महाराष्ट्र, कोकण या विभागात वेगवेगळी होती.

सन १९४७ साली मुंबईचा धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम अस्तित्वात आला. त्याचे तरतुदीस अधीन राहून महाराष्ट्रातील प्रत्येक गावातील शेतजमिनीचे पोटहिश्याचे किमान क्षेत्र किती असावे, हे ठरविण्यात आले. यालाच प्रमाणभूतक्षेत्र असेही म्हणतात. प्रमाणभूत क्षेत्राचा तपशील प्रत्येक तालुक्याच्या उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख कार्यालयात उपलब्ध आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ यातील कलम ८२, ८५, ८६, ८७ यातील तरतुदीनुसार पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही करण्यात येऊ लागली. पोटहिस्सा मोजणीसंबंधित धारकांचे अर्जानुसार करण्यात येऊ लागली. पोटहिस्सा मोजणी विविध कारणांसाठी करण्यात येते. समजा, जमिनीच्या सर्व्हे नंबर / गट नंबरचे ७/१२ सदरी एकच धारक आहे, त्या धारकांनी जमिनीचा भाग खरेदीने, बक्षीसपत्राने, अन्य धारकांचे नावे हस्तांतरण केल्यानंतर अन्य धारकांची नावे धारक सदरी ७/१२ चे उताऱ्यास दाखल करण्यात येतात.

म्हणजेच शेत जमिनीत एकापेक्षा जास्त धारक येतात. त्याचप्रमाणे जमिनीचे धारकांच्या नावात वारसहक्काची नोंदी होऊन वारसांचे नावे ७/१२ सदरी दाखल होतात. हे धारक आपल्या वेगवेगळ्या वहिवाटी सुरु करतात. परंतु भूमीअभिलेखात संपूर्ण सर्व्हे नंबर / गट नंबर याचा एकच नकाशा असतो. या नकाशाचे अद्ययावतीकरण करणे आवश्यक असते. तसेच धारकांनीदेखील त्यांचे स्वतंत्र वहिवाटी दर्शविणारा नकाशा तयार करून घेणे गरजेचे असते. अन्यथा भविष्यात धारकांमध्ये पोटविभागाच्या हद्दीवरून वाद निर्माण होतात. त्याचप्रमाणे महसूल विभागाकडून जमिनीचे विभाजन होऊन सर्व्हे नंबर / गट नंबरमधील सहधारकांचे स्वतंत्र ७/१२ उतारे तयार करण्यात येतात. परंतु याची नोंद भूमी अभिलेखाकडील संबंधित सर्व्हे नंबर / गट नंबरच्या नकाशात नसते. याकामी देखील सर्व धारकांनी पोटहिस्सा मोजणी करून घेणे आवश्यक ठरते.

पोटहिस्सा मोजणीकामी सर्व्हे नंबर / गट नंबरमधील सहधारकांपैकी कोणत्याही धारकास अर्ज करता येतो. या कामी संबंधितांनी त्यांची जमीन ज्या तालुक्यामध्ये आहे, तेथील उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख (पूर्वीचे नाव, तालुका निरीक्षक, भूमिअभिलेख) यांचे कार्यालयात जाऊन तेथे उपलब्ध असलेल्या विहित नमुन्यात अर्ज करणे आवश्यक असते. याकामी अर्जासोबत पुढीलप्रमाणे कागदपत्रांची आवश्यकता असते.

- (१) पोटहिस्सा करावयाचे सर्व्हे नंबर / गट नंबर याचा ३ महिन्यांच्या आतील ७/१२ उतारा.
- (२) सर्व्हे नंबर / गट नंबर यातील सर्व सहधारकांचे नाव व पत्ते.
- (३) जमिनीच्या विभाजनाबाबत दिवाणी कोर्टाचे किंवा तहसिलदारांचे आदेश असल्यास त्याच्या सत्यप्रती.
- (४) सर्व्हे नंबर / गट नंबरचे ज्याप्रकारे पोटहिस्से जागेवर आहेत, अथवा ज्याप्रमाणे पोटहिस्से करावयाचे असतील, ते दर्शविणारा कच्चा नकाशा.

वरीलप्रमाणे कागदपत्र उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांचे कार्यालयात दिल्यानंतर जमिनीची मोजणी फी निश्चित करण्यात येते. मोजणी फी निश्चित करताना जमिनीचे क्षेत्र तसेच करावयाचे एकूण हिस्से, याचा विचार करण्यात येतो. मोजणी फी चलनाने बँकेत भरून ते चलन कार्यालयात दिल्यानंतर मोजणीची कार्यवाही सुरु होते. याप्रमाणे मोजणी अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर तो क्रमानुसार भूमापक यांच्याकडे मोजणीसाठी देण्यात येतो. याकामी भूमापक मोजणीचे दिनांक कळविणारी नोटीस सर्व सहधारक / लगत कब्जेदार यांना देतात. मोजणीचे दिवशी सर्व सहधारकांनी मोजणी करावयाच्या जमिनीत हजर राहून आपापल्या हिश्याच्या वहिवाटीच्या खुणा दर्शविणे गरजेचे असते. या वहिवाटीच्या खुणांप्रमाणे प्रत्येक पोटहिश्याची मोजणी करण्यात येते. यावेळी मोजणी झाल्यावर प्रत्येक पोटहिस्सेधारकांचे वहिवाटीत असलेल्या क्षेत्राची नोंद भूमापकांकडे असलेल्या हिस्सा फॉर्म नंबर यामध्ये घेण्यात येते व याची समज / माहिती सर्व सहधारकांना देऊन त्यांचीही स्वाक्षरी हिस्सा फॉर्म नंबर ४ मध्ये घेण्यात येते. भूमापक यानंतर पोटहिस्से धारकांनी जागेवर दर्शविलेल्या वहिवाटीप्रमाणे पोटहिस्सा नकाशा तयार करतात. तसेच पोटहिश्याचे क्षेत्र कायम करतात. हे काम पूर्ण झाल्यावर याची नोंद कार्यालयात असलेल्या हिस्सा फॉर्म नंबर ११ - त्यास आकाराचे पत्रक असेही म्हणतात - यामध्ये लिहिली जाते. या हिस्सा फॉर्म नंबर ११ वरून हिस्सा फॉर्म नंबर १२ चे पत्रक तयार करण्यात येते. यामध्ये प्रत्येक पोटहिस्सा धारकांचे नाव, क्षेत्र, आकार नमूद करून ते पत्रक तहसिलदार यांना पाठविले जाते. तहसिलदारांकडून ते पत्रक संबंधित गावाचे तलाठी यांचेकडे देण्यात येऊन त्या पत्रकाप्रमाणे सर्व्हे नंबर / गट नंबर यांचे ७/१२ चे उतारे वेगळे करण्यात येतात. तसेच सर्व्हे नंबर / गट नंबर यांचे एकूण आकारात पोटहिस्सा मोजणीनुसार विभागणी केली जाते. ही सर्व प्रक्रिया पूर्ण झाल्यावर पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही पूर्ण झाली, असे समजण्यात येते. परंतु, ज्या सर्व्हे नंबर / गट नंबरचे ७/१२ चे उतारे पोटहिस्सा मोजणीच्या अगोदरच वेगळे झाले आहेत, त्यामध्येदेखील हिस्सा फॉर्म नंबर १२ चे पत्रकाप्रमाणे आवश्यक ते बदल करण्यात येतात. पोटहिस्सा मोजणीच्या वेळी जागेवर प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राचे हिस्से आढळल्यास पोटहिस्सा मोजणी अंतीम करता येत नाही.

पोटहिस्सा मोजणीबाबतचे आकलन

- (१) अनेकवेळा शेतजमिनीतील सहधारक आपापसात जमिनीचे वाटप करून घेऊन स्वतःचे वेगळे ७/१२ उतारे करून घेतात. वास्तविक कोणत्याही संपूर्ण सर्व्हे नंबर / गट नंबर यांचे ७/१२ उतारे वेगळे करावयाचे असल्यास ते पोटहिस्सा मोजणीनंतरच करणे योग्य असते. परंतु त्यावेळी उद्भवणाऱ्या परिस्थितीनुसार ७/१२ उतारे वेगळे केले जातात. ह्या वेगळ्या उतान्यावर जे क्षेत्र नमूद असते, त्याप्रमाणे जागेवर क्षेत्र असतेच, असे नाही. त्याचप्रमाणे वेगवेगळ्या उतान्याप्रमाणे जागेवर वहिवाटी नसतात. अनेक वेळा एका सर्व्हे नंबर / गट नंबरमधील काही क्षेत्र खरेदी करण्यात येऊन ७/१२ सदरी नाव दाखल करण्यात येऊन खरेदी क्षेत्राचा वेगळा ७/१२ उतारा करण्यात येतो. परंतु खरेदीप्रमाणे जागेवर क्षेत्र आहे काय याची खात्री केलेली नसते. अशा परिस्थितीत संबंधित धारक भूमी अभिलेख विभागाकडे मोजणीकामी अर्ज करून त्यांचे ७/१२ प्रमाणे जागेवर हद्द कायम करण्याची मागणी करतात किंवा खरेदीप्रमाणे जागेवर क्षेत्र काढून देणे अथवा हद्द कायम करून देण्याची मागणी करतात. असे मोजणी अर्ज सध्याच्या नियमानुसार स्वीकारणे शक्य होत नाही. अशा प्रकरणात वास्तविक ७/१२ वेगळे करताना मोजणी होऊन त्याचे नकाशे झाले नसल्याने भूमी अभिलेख विभागाकडे संपूर्ण गटाचा / सर्व्हे नंबरचा नकाशा एकत्र व एकच असतो. खरेदी क्षेत्राचा अथवा वेगळे झालेल्या ७/१२ प्रमाणे नकाशा नसल्याने अशा परिस्थितीत जमिनीची हद्द कायम करून देणे शक्य नसते. अशा परिस्थितीत पुढीलप्रमाणे कार्यपद्धती अवलंबण्यात आल्यास हा प्रश्न सुटू शकतो. ज्या संपूर्ण गटाचे / सर्व्हे नंबरचे ७/१२ उतारे वेगळे करण्यात आले आहेत, त्यातील सर्व धारकांनी सर्वसंमतीने तसेच प्रत्येक ७/१२ उतान्याप्रमाणे मोजणीचे पैसे भूमी अभिलेख विभागाकडे भरून पोटहिस्सा मोजणीसाठी अर्ज करावा. याबाबत भूमापक सर्व वेगळे केलेल्या ७/१२ उतान्यावरील सहधारकांना नोटीस देऊन जागेवर मोजणीसाठी येतील. तसेच सर्व धारकांचे संमतीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील महाराष्ट्र जमीन महसूल (महसुली भूमापन व भूमापन क्रमांकाचे उपविभाग) नियम, १९६९ मधील नियम १६ (१) अन्वये ७/१२ वरील क्षेत्राप्रमाणे जागेवर हद्दी निश्चित करू शकतील. या हद्दीस सर्व धारकांची संमती असल्यास त्याप्रमाणे पोटहिस्सा मोजणी नकाशा तयार करण्यात येईल. अशाप्रमाणे प्रत्येक वेगळ्या झालेल्या ७/१२ उतान्याप्रमाणे नकाशा तयार होऊन धारकांना भविष्यात या नकाशाप्रमाणे त्यांच्या जमिनीची हद्द कायम करता येईल. परंतु या मोजणीचे वेळी पोटहिस्श्याचे हद्दीबाबत तसेच क्षेत्राबाबत सर्व धारकांची संमती नसेल अथवा त्यांच्यात वाद निर्माण झाल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (महसुली भूमापन व भूमापन क्रमांकाचे उपविभाग), १९६९ मधील नियम १६ (२) नुसार याकामी जागेवरील वहिवाटीप्रमाणे तसेच धारकांचे मागणीप्रमाणे पोटहिस्से दर्शविणारी मोजणी करण्यात येईल. परंतु पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही अंतीम करण्यात येणार नाही. धारकांचे वाद दिवाणी न्यायालयात अथवा अन्य प्रकारे मिटल्यानंतर मोजणीप्रमाणे प्रत्येक पोटहिस्श्याचा नकाशा कायम करण्यात येऊन, तसेच त्याची नोंद हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ मध्ये घेऊन हिस्सा फॉर्म नंबर १२ तहसिलदार यांच्याकडे पाठविण्यात येईल व गावाचे दफ्तरात हिस्सा फॉर्म नंबर १२ चा अंमल झाल्यावर पोटहिस्सा मोजणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यात येईल.
- (२) अनेकवेळा एका गटाचे / सर्व्हे नंबरचे ४ ते ५ हिस्से होऊन त्याचे वेगळे ७/१२ उतारे असतात. अथवा गटाचा / सर्व्हे नंबरचा एकच ७/१२ असतो व त्यावर ४ ते ५ अथवा जास्त सहधारकांची नावे दाखल असतात. यापैकी १ अथवा २ सहधारक त्यांचा हिस्सा वेगळा करून मागतात. अन्य धारक यास संमती देत नाहीत अथवा नकारही देत नाहीत. तसेच जे सहधारक वेगळा हिस्सा करून मागतात, ते त्यांचे हिस्श्यापुरते मोजणीचे पैसे भरण्यास तयार असतात. अशावेळी ज्या धारकांना वेगळा हिस्सा करून हवा असतो, त्यांनी सर्व हिस्श्याचे पैसे भरल्यास मोजणी अर्ज स्वीकारण्यात येतो. तसेच जागेवर जाऊन मोजणीदेखील करता येते. परंतु जागेवर प्रत्येक सहधारकांच्या वेगळ्या वहिवाटीच्या खुणा दर्शविणारे बांध असणे आवश्यक असते. तसेच मोजणीचे

वेळी सहधारकांनी पोटहिस्सा हद्दीबाबत अथवा वहिवाटीबाबत हरकत घेतल्यास मोजणी पूर्ण होऊ शकत नाही. परंतु हरकत नसल्यास जागेवरील वहिवाटीप्रमाणे मोजणी करता येते व मोजणीअंती प्रत्येक हिश्याचा पोटहिस्सा नकाशा तयार करून हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ मध्ये नोंद घेऊन ते गावी तलाठी यांचेकडे अंमल घेण्याकामी पाठविण्यात येऊन पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही पूर्ण करता येते.

- (३) सन १९४७ सालचा मुंबईचा धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियमानुसार महाराष्ट्रातील प्रत्येक गावासाठी पोटहिश्याचे प्रमाणभूत क्षेत्र ठरविण्यात आले आहे. परंतु, एका गटात सहधारकांची संख्या जास्त झाल्यास ते आपापले हिस्से वेगळे करून मागतात. प्रत्येकाचा हिस्सा वेगळा केल्यास तो प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी होत असल्याने पोटहिस्सा मोजणीची कार्यवाही भूमी अभिलेख विभागास करता येत नाही.
- (४) ज्या शहरात / गावात नगरपालिका / महानगरपालिका आहेत, त्यातील क्षेत्रातील शेतजमिनींचे पोटहिस्से करावयाचे झाल्यास महाराष्ट्र शासनाचे महसूल व वन विभागाचे परिपत्रक क्र. एन.ए.ए. १०८०/२३९९४/ल-२ दि. २२/०५/१९८१ अन्वये म्युनिसिपल कौन्सिल व नगररचना अधिकारी यांच्याकडील ना हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याशिवाय नव्याने निर्माण होणाऱ्या पोटविभागांची मोजणी करू नयेत, अशा सूचना आहेत. त्यामुळे अशा भागातील पोटहिस्सा मोजणी करताना नगरपालिका / महानगरपालिका यांचे ना हरकत प्रमाणपत्र घेऊनच मोजणी फी सह अर्ज करणे गरजेचे आहे.
- (५) पोटहिस्सा मोजणी ही जमिनीचे सहधारकांनी त्यांच्या हिश्याच्या वहिवाटी व वहिवाटीच्या ज्या हद्दी जागेवर दर्शविल्या आहेत, त्याप्रमाणेच करण्यात येते. नवीन नकाशे तयार होऊन जागेवरील वहिवाटीप्रमाणे येणारे क्षेत्र काम करण्यात येते. अनेकवेळा जमीनधारक वहिवाटीच्या हद्दी जागेवर दर्शविण्याची मागणी करतात अथवा जागेवर हद्दी खुणा लावून देण्याची मागणी करतात. परंतु ही कार्यवाही भूमी अभिलेख विभागास करता येत नाही.
- (६) पोटहिस्सा मोजणीमध्ये सगळ्यात महत्वाचा वादाचा मुद्दा पुढीलप्रमाणे असतो. ज्या सहधारकांची पोटहिस्सा मोजणी पूर्वीच ७/१२ वेगवेगळे करून घेतले आहेत, त्याची मोजणी करताना ७/१२ चे क्षेत्र व पोटहिस्सा मोजणीनुसार येणारे क्षेत्र यात मोठ्या प्रमाणात तफावत येते. वास्तविक ७/१२ वरील क्षेत्राप्रमाणे जागेवर वहिवाटी ठेवणेचे काम संबंधित धारकांचे आहे. अनेकदा गट नंबर / सर्व्हे नंबर याचा एकच ७/१२ असतो. परंतु मोजणीअंती सहधारकांचे क्षेत्र कमी जास्त होते. याचे उदाहरण पुढीलप्रमाणे आहे. समजा, ७/१२ सदरी संपूर्ण गटाचे / सर्व्हे नंबरचे १०.० हेक्टर आर एवढे क्षेत्र आहे व यामध्ये एकूण ५ सहधारक आहेत. या सर्व सहधारकांनी पोटहिस्सा मोजणीसाठी अर्ज केल्यास त्यांना मोजणीनुसार प्रत्येक धारकास २.०० हेक्टर आर एवढे क्षेत्र त्यांचे हिश्यास येईल, असे अभिप्रेत असते. परंतु जागेवर मोजणीनुसार प्रत्येक सहहिस्सेधारकांचे हिश्यास २.०० हेक्टर आर पेक्षा कमी अथवा जास्त क्षेत्र येते. कारण मोजणी करणारे भूमापक जागेवरील सहहिस्सेदारांनी ज्या वहिवाटीच्या हद्दी दर्शविल्या, त्याप्रमाणे मोजणी करतात. त्यामुळे क्षेत्रात तफावत येते. अशावेळी भूमापकांनी मोजणीनुसार येणाऱ्या क्षेत्रातील तफावतीची समज सर्व सहधारकांस देणे आवश्यक असते. तसेच येणारे कमी जास्त क्षेत्र सहधारकांस मान्य असल्यास पोटहिस्सा मोजणी पूर्ण करून, मोजणीप्रमाणे पोटहिश्याचे नकाशे तयार करून, हिस्सा फॉर्म नंबर ११ व १२ तयार करून गावाचे दफतरात अमल घेणेकामी पाठविण्याची कार्यवाही करण्यात येते. परंतु, क्षेत्राबाबत सहधारकांत वाद निर्माण झाल्यास त्यांनी या कामी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ८५ अन्वये तहसिलदाराकडून अथवा दिवाणी न्यायालयाकडून त्याचे जमिनीचे वाटप करून घेऊन मग पोटहिस्सा मोजणी करून घ्यावी.

पोटहिस्सा मोजणीअंती प्रत्येक हिश्याचे धारकांचा स्वतंत्र नकाशा तयार होतो व त्याला महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम (२) व (३७) नुसार स्वतंत्र गट नंबर / सर्व्हे नंबर समजण्यात येईल, अशी कायद्यात तरतूद आहे. सद्यःस्थितीत महाराष्ट्रात मोठ्या प्रमाणात शेतजमिनीचे ७/१२ उतारे वेगळे झाले असून त्याची पोटहिस्सा मोजणी

होऊन भूमि अभिलेखात नोंद झालेली नाही. यामुळे नकाशा संबंधित भूमी अभिलेख अद्ययावत होत नाही. पोटहिस्सा धारकांतदेखील भविष्यात हद्दी व क्षेत्राबाबत वाद निर्माण होतात. ७/१२ वेगळे झाल्यानंतर पोटहिस्सा मोजणीस जेवढा जास्त विलंब होईल, तेवढी प्रकरणात गुंतागुंत जास्त निर्माण होते. ज्या सहधारकांना त्यांच्या जमिनीचा वेगळा पोटहिस्सा करून घ्यावयाचा आहे, त्यांनी भूमी अभिलेख विभागाकडून पोटहिस्सा मोजणी करून घेऊन ७/१२ वेगळे करून घ्यावेत. यामुळे भविष्यात सहधारकांत हद्दीबाबत वाद निर्माण होणार नाहीत.

सौजन्य

श्री. ज. व. निकम
जिल्हा अधीक्षक,
भूमी अभिलेख, सोलापूर

शेतजमिनीच्या वाटपाबाबतचा – तुकडे करण्याबाबतचा कायदा

मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत आणि त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ मधील कलम ८ प्रमाणे कोणत्याही स्थानिक क्षेत्रातील कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण किंवा विभागणी तुकडा निर्माण होईल, अशा रीतीने केले जाणार नाही. जमिनीचे तुकडे करणाऱ्या जमीन हस्तांतरणास किंवा जमीन विभागणीस कलम ८ च्या तरतुदीने बंदी घातली आहे.

प्रत्येक जिल्ह्यासाठी / तालुक्यासाठी / काही गावांसाठी ठरविण्यात आलेल्या प्रमाण क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राचे जमिनीचे तुकडे पाडण्यात येणार नाहीत.

(१) हस्तांतरण, हुकूमनामा, वारसाहक्क यांमुळे किंवा इतर कारणांमुळे जर दोन किंवा अधिक व्यक्तींनी, ज्या स्थानिक क्षेत्रांत प्रमाण क्षेत्र ठरविण्यात आले असतील, त्या कोणत्याही क्षेत्रातील अविभक्त जमिनीत हिस्से मिळण्याचा हक्क असेल आणि अशा जमिनीचे, त्यांच्यात विभागणी करावयाची असेल तर त्याबाबत, अशी विभागणी तुकडा निर्माण न होईल – म्हणजेच तुकडा निर्माण होणार नाही, अशारीतीने करण्यात येईल.

(२) न्यायालयाकडून किंवा जिल्हाधिकाऱ्याकडून किंवा सक्षम महसुली अधिकाऱ्याकडून अशी विभागणी करण्यात येईल, तर त्या विभागणीसाठी पुढील कार्यपद्धती अंमलात आणली जाईल.

(अ) जर अनेक सहहिस्सेदारांमध्ये विभागणी करताना एखाद्या सहहिस्सेदारास जमिनीतील विशिष्ट हिस्सा मिळण्याचा हक्क आहे आणि त्याला तो हिस्सा तुकडा निर्माण केल्याशिवाय देणे शक्य नाही, असे आढळून येईल, तर त्याला त्या हिश्याबद्दल पैशाच्या स्वरूपात भरपाई देण्यात येईल. भरपाईची रक्कम व्यवहार्य असेल तेथवर भूमी संपादन अधिनियमातील तरतुदीनुसार भरपाई ठरवावी. (आवश्यक असेल तर अधिकृत सर्टिफाईड व्हॅल्युअरकडून जमिनीची किंमत ठरविली जावू शकेल – माझे मत).

(ब) जर विभागणी करताना पोटकलम (१) च्या उपबंधास अनुसरून सर्व हिस्सेदारांच्या हिश्याची तरतूद करण्यास पुरेशी जमीन नाही, असे आढळून येईल, तर सहहिस्सेदारांना, आपणापैकी कोणत्या विवक्षित सहहिस्सेदारास किंवा सहहिस्सेदारांस जमिनीचा हिस्सा मिळावा आणि कोणास पैशाच्या स्वरूपात भरपाई मिळावी, याविषयी आपापसात करार करता येईल. असा कोणताही करार होत नसेल तर जमिनीचा हिस्सा द्यावयाचा व ज्यास पैशाच्या स्वरूपात भरपाई द्यावयाची ते सहहिस्सेदार विहित रीतीने चिट्ठ्या टाकून निवडण्यात येतील.

- (क) प्रत्येक सहहिस्सेदार, भरपाईची रक्कम, त्याला कायदेशीर जमिनीचा जो हिस्सा मिळण्याजोगा असेल त्या हिश्यापेक्षा त्यास जास्त मिळालेल्या जमिनीच्या किंमतीच्या प्रमाणात देईल आणि हिस्सेदार त्याला नमूद दिलेल्या हिश्याचा ताबा घेण्यापूर्वी भरपाईची प्रमाणशीर रक्कम विहित केलेल्या रीतीने ठेव म्हणून ठेवील. त्याने तसे करण्यात कसूर केल्यास, त्याचा हिस्सा, ज्याला आधी जमीन नेमून दिलेली नाही अशा व खंड (ब) मध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने निवडलेल्या इतर कोणत्याही सहहिस्सेदारास दिला जाईल. मात्र ज्यांना जमिनीचा हिस्सा मिळालेला नाही, अशा सहहिस्सेदारांस तशीच भरपाई द्यावी लागेल.
- (ड) खंड (क) अन्वये ज्यास जमीन नेमून दिलेली आहे अशा सहहिस्सेदारापैकी कोणीही भरपाई देऊन हिस्सा घेत नसेल तर तो हिस्सा लिलाव करून सर्वात जास्त किंमत देणारास विकण्यात येईल आणि खरेदीची किंमत, ज्यास जमीन मिळालेली नाही, त्या सहहिस्सेदारांस त्यांच्या हिश्यांच्या प्रमाणात देण्यात येईल.
- (इ) ज्या पद्धतीमुळे तुकडा निर्माण होणार नाही, अशा विभागणीची अन्य कोणतीही पद्धत पक्षकारांना मान्य झाल्यास विभागणी करताना ती पद्धत अनुसरण्यात येईल.

- (३) एखादे हुकूमनाम्याची अंमलबजावणी करताना विभागणी करण्यात येईल, त्याबाबतीत, जमिनीच्या विभागणीसंबंधी आणि भरपाई रकमेच्या वाटणीसंबंधी सर्व प्रश्नांचा निर्णय यथास्थिती, हुकूमनाम्याची अंमलबजावणी करणारे न्यायालय किंवा विभागणी करणारा जिल्हाधिकारी पोटकलम (२) च्या उपबंधानुसार देईल.

जमिनीच्या विभागणीची वरील तत्वे लक्षात घेऊन जमिनीची विभागणी केली जाते. आता जमिनीचे तुकडे पाडण्यास बंदी करताना किमान प्रमाणभूत क्षेत्रासंबंधीची माहिती घेणे आवश्यक आहे. नवीन जिल्हे, नवीन तालुके निर्माण झाले आहेत. त्या तालुक्यांच्या उपअधीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडे किमान प्रमाणित क्षेत्राबाबत (प्रमाणभूत क्षेत्राबाबत) चौकशी करावी.

वाटपाबाबतचे काही महत्वाचे निकाल

मा. उच्च न्यायालय AIR २००२ मुंबई १२९ अन्वये एकत्रित कुटुंबाच्या मिळकती या त्यांच्या कुटुंबाच्या सोयीनुसार प्रत्येकजण अनेक वर्षे विनातक्रार वहिवाट करत असेल, त्यापासून उत्पन्न घेत असेल व याबाबतीत बरीच वर्षे कोणीही हरकत घेतली नसेल तर त्या कुटुंबातील एखादी व्यक्ती पुन्हा त्यामध्ये आपापसात तडजोडीप्रमाणे झालेल्या वाटपाला बाधा आणू शकत नाही. तसेच मा. सर्वोच्च न्यायालये AIR १९९५ सुप्रीम कोर्ट १७२८ अन्वये हिंदू वारसा कायदान्वये वहिवाटीप्रमाणे वाटप झाले असेल आणि हिस्सेदार वहिवाटी अनेक वर्षे करित असतील तर अशा जमिनीचे वाटप करण्याकरिता नोंदणीकृत वाटपाची आवश्यकता नाही.

शासन परिपत्रक सीओएन २७८० / १८८९४३ / ३९४१ / ल-१, दि. २५ जून १९९२ अन्वये मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्याचे एकत्रिकरण १९४७ अन्वये ३१ डिसेंबर १९९० पर्यंत जमिनीचे बेकायदेशीर व्यवहार दंडाची रक्कम भरून शासनाने उपरोक्त परिपत्रकाअन्वये नियमित केले आहेत.

ज्या प्रकरणात जमीन मालकांमध्ये समजूतदारपणा, कायद्याचे ज्ञान आणि वाटप करता येईल, इतकी पुरेशी शेतजमीन आहे, त्यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ८५ अन्वये तहसिलदार व उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांची मदत घेऊन आपल्या शेतजमिनीची विभागणी करून घ्यावी. त्यांचेसाठी शेतजमिनीच्या वाटपाचा अर्ज आणि मोजणीचा अर्ज यांचे नमुने दिले आहेत.

मोजणी अर्जाचा नमुना

दिनांक :

प्रति,
मा.उपअधीक्षक,
तालुका भूमी अभिलेख,
ता. जिल्हा

विषय : जमिनीची मोजणी होणेबाबत.

अर्जदार : नाव

पत्ता :

.....

खाली नमूद केलेली जमीन मी / आम्ही धारण करित असून सदर जमिनीची मला / आम्हास खाली नमूद केलेल्या कारणास्तव मोजणीची आवश्यकता आहे. जमिनीचा तपशील व अर्जासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची माहिती खालीलप्रमाणे-

- (१) गावाचे नाव
- (२) तालुका
- (३) जिल्हा
- (४) सर्व्हे नंबर / गट नंबर / नगरभूमापन क्र. / हिस्सा नं.
- (५) मोजणीचे कारण - हद्द कायम / बिनशेती / पोटविभाजन
- (६) मोजणीचा प्रकार - साधी / तातडीची / अतितातडीची
- (७) लगतच्या भूधारकांची नावे व पत्ते

१.

२.

३.

४.

८. अर्जासोबत जोडावयाच्या कागदपत्रांचा तपशील -

१. मागील महिन्याचे आतील ७/१२ उतारे

२. विहित मोजणी फी चे चलन

३. मोजणी करावयाच्या जमिनीचा अंदाजित नकाशा

४. गट बुकातील नकाशा (आवश्यक असेल तर)

५. टिपण (आवश्यक असेल तर)

६. ले आऊट (आवश्यक असेल तर)

७. नवीन पोटहिस्सा मोजणी करावयाची असल्यास संबंधित सर्व्हे नंबरचे उपविभागाचे ७/१२ उतारे.

लगतच्या धारकाचे नाव व पत्ते.

८. गावी जमीन एकत्रिकरण योजना लागू असल्यास मंजूर योजनेची कारणापुरती नक्कल.

आपले विश्वासू,

अर्जदारांच्या सहा

जमीन मोजणी केव्हा केली जाते ?

(१) हद्द कायम करून घेण्यासाठी, (२) बिनशेती प्रयोजनासाठी, (३) सहधारकांमध्ये / वारसांमध्ये जमिनीची विभागणी करून घेण्यासाठी, (४) ले आऊट नकाशाप्रमाणे प्रत्येक प्लॉटची हद्द माहीत करून घेण्यासाठी व हद्द ठरविण्यासाठी.

शेजारच्या भूधारकाशी हद्दीवरून वाद असेल तर हद्द कायम मोजणीचा अर्ज वरील अधिकाऱ्यांकडे करावा. मोजणीखाते मोजणी केल्यानंतर ज्याने दुसऱ्याच्या जमिनीत अतिक्रमण केले आहे, त्याचे अतिक्रमण नकाशावर विशिष्ट प्रकारे खुणा करून दाखवितात.

मोजणी खात्याकडून अतिक्रमण दाखविलेला नकाशा प्राप्त करावा. ज्याने अतिक्रमण केले आहे, त्याच्या विरोधात महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १३८ अन्वये मा. उपविभागीय अधिकारी यांचेसमोर दावा दाखल करावा.

योग्य प्रकारे चौकशी करून मा. उपविभागीय अधिकारी अतिक्रमण करणाऱ्या व्यक्तीस त्याच्या ताब्यातील अतिक्रमित क्षेत्राचा ताबा सोडण्याचा हुकूम देतात. खऱ्या मालकास जमिनीचा ताबा मिळतो.

मा. उपअधीक्षक, तालुका भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातील भूकरमापकाने केलेली मोजणी मान्य नसेल तर त्याच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यासमोर अधिकउच्च निमताना मोजणीची मागणी करता येते.

शेतजमीन वाटपाचा अर्ज नमुना

अर्जदार :

पत्ता :

.....

.....

प्रति,

मा.तहसिलदारसाहेब,

ता. जिल्हा

विषय : मौजे तालुकाजिल्हा

येथील जमिनीच्या विभागणीसाठी जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ८५ प्रमाणे अर्ज.

महोदय,

अर्जदार श्री.

राहणार

यांची विनंती की -

(१) वरील जमिनीविषयक मी सहधारक आहे. त्या जमिनीत हिस्सेदार म्हणून माझा हक्क, हितसंबंध आहे. त्या जमिनीची विभागणी करून मला माझ्या हिश्याची जमीन विभागून द्यावी. म्हणून मी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ८५ नुसार माझा हा अर्ज आहे. कारण माझा हिस्सा मला स्वतंत्रपणे करावयाचा आहे.

(२) विभागणी करावयाच्या जमिनीचे वर्णन पुढीलप्रमाणे आहे -

कोष्टक करणे -

क्र.	गावाचे नाव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र हे. आर	लागवडीलायक	पोटखराब हे. आर	आकार रु. पैसे

(३) वर नमूद केलेल्या जमिनीमध्ये हिस्सेदार म्हणून हक्क असलेल्यांची नावे व त्यांच्याबद्दल माहिती खाली दिल्याप्रमाणे -

कोष्टक करणे -

अ.क्र.	नाव	पत्ता	वय	अर्जदाराशी नाते	हिस्सा

हिस्सा आर मध्ये दाखविला आहे.

- (४) वर वर्णन दिलेली जमीन सर्व हिस्सेदारांना समानपणे उपभोगता यावी, सर्वांना त्याच्या हिश्याप्रमाणे या मिळकतीचा फायदा मिळावा, म्हणून जमिनीची विभागणी करण्यात यावी. जमीन सर्व हिस्सेदारांमध्ये सारखी विभागण्यात यावी, अर्जदाराच्या वाट्याला येणारा जमिनीचा हिस्सा वेगळा करून त्या जमिनीचा कब्जा त्यास सत्वर देण्यात यावा.
- (५) विभागणीसाठी व जमीन मोजणीसाठी येणारा खर्च या विभागणीपासून ज्यांचा ज्यांचा फायदा होईल, त्या हिस्सेदारांपासून सरकारी नियमाप्रमाणे वसूल करण्यात यावा. हुकूम होईल तो विभागणी खर्च देण्यास अर्जदार तयार आहे.

सोबत : जमिनीचे सातबारा उतारे, ८ अ, फेरफार व गट बुकातील नकाशे जोडले आहेत. अर्जास योग्य तो कोर्ट फी स्टॅप लावावा.

आपला नम्र,

सही

(अर्जदाराचे नाव.....)

शेतजमिनीचे हिस्सेदारांमध्ये वाटप विभाजन करताना शेतजमिनीचा तुकडा पडणार नाही, अशा पद्धतीने वाटप विभाजन केले जाते. शेतजमिनीचा 'किमान तुकडा' किती क्षेत्रफळाचा आहे, याची माहिती उपअधीक्षक, तालुका भूमी अभिलेख यांच्याकडे समजते. प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन 'तुकडा' पडणार नाही, अशाच पद्धतीने वाटप विभाजन केले जाते.

सातबारा उतारा

शिक्षा

गाव : हिंगणे (बु.)

तालुका : हवेली

जि. : पुणे

मा.नं.क्र. ७, ७अ व १२				शिक्षा
गाव		ता.	जि.	
भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं. क्र.	खाते क्रमांक
४१	१५		मालकाचे नाव बबन चंद्रकांत पवार सिताबाई चंद्रकांत पवार नंदा चंद्रकांत पवार श्री रामदेव देवस्थान	कुळाचे नाव
भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर हेक्टर	गुंठे आर		इतर अधिकारी
जिरायत बागाईत भात शेती	३	४०		वि. से.सा.ओ. रु. ३५०००/- बोजा दाखल इ. करार (५१५)
एकूण पो. ख. वर्ग (अ)	०	०५		
वर्ग (ब) एकूण	३	४५		
आकार जुडी अथवा विशेष आकार	रु. ३	पैसे १४		
पाण्याबाबत एकूण	३	१४		

गा.नं. क्र. ७ अ				गा. नं. क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पाणी पुरवठ्याचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पीकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पीकांचे सैक्यताक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७
२०१३- १४	खुद	१	खरीप				ज्वारी, मका									

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख

गाव कामगार तलाठी सही



पोकळीस्त नोंद

प्रश्न : माझ्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर श्रीराम देवस्थान अशी नोंद गेली ५ वर्षे आहे. माझी वडिलोपार्जित जमीन आहे. श्रीराम देवस्थान ही नोंद काढून टाकण्यासाठी मी काय करावे ?

उत्तर : श्रीराम देवस्थान अशी नोंद लेखन प्रमादाची नोंद समजली पाहिजे. आपल्या गावी देवस्थान इनामाची जमीन आहे का ? याची माहिती मिळवा. तलाठी यांचेकडील गाव नमुना ३ चे अवलोकन करा. त्यामध्ये श्रीराम देवस्थान आहे का ? ते पाहा. त्यामध्ये तुमच्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक नाही, असे आढळले तर तो तलाठी यांचे पातळीवरचा हस्तदोष आहे.

ही नोंद रद्द करण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम १५५ अन्वये लेखन प्रमादाची चूक दुरुस्त करण्यासाठी मे. तहसिलदार यांचेसमोर संबंधित ७/१२ उतारा व सर्व फेरफार उतारे जोडून दावा दाखल करा. मे. तहसिलदारसाहेब तुमच्या ७/१२ उताऱ्यावर झालेली नोंद रद्द करण्याचा हुकूम देतील.

त्यांचा हुकूम मे. तलाठी यांना सादर करून त्यांचेकडून सातबारा उताऱ्यावरील श्रीराम देवस्थान ही नोंद रद्द करण्यास सांगा.

मे. तहसिलदार यांचा हुकूम हा न्यायालयीन हुकूम असल्याने तलाठी यांना ही नोंद काढून टाकावी लागेल.

आपल्या ७/१२ उताऱ्यावर किंवा मालमत्ता पत्रकावर (Property Card) केली जाणारी प्रत्येक नोंद आधी फेरफार पत्रकात नोंदविली गेल्यानंतरच ७/१२ उताऱ्यावर किंवा मालमत्तापत्रकावर नोंदविली गेली पाहिजे.

कोणाचाही अर्ज नसताना, वर्दी नसताना, नोंदणीकृत दस्त नसताना, न्यायालयाचा निर्णय नसताना, शासकीय आदेश नसताना तलाठी कोणतीही नोंद स्वतःच्या इच्छेने ७/१२ उताऱ्यावर किंवा मालमत्तापत्रकावर स्वतः होऊन दाखल करू शकत नाहीत, हे लक्षात ठेवा.

अशी बेकायदेशीर नोंद महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५५ अन्वये शहरात नगरभूमापन अधिकारी / गावात तहसिलदार यांच्यासमोर दावा दाखल करून रद्द करून घेता येते.

या आधीच्या पानावर या प्रकरणाशी संबंधित ७/१२ उतारा दाखवला आहे.

सातबारा उतारा

शिक्षा

गाव : सावरगाव

तालुका : दौंड

जि. : पुणे

मा.नं.क्र. ७, ७अ व १२				शिक्षा
गाव		ता.	जि.	
भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं. क्र.	खाते क्रमांक : ५१५
४१	१५	वर्ग २	मालकाचे नाव (सरकार) (१) (१४४) गणपत नाना भिसे (१४५) मारुती बबन शिंदे नर्मदा चांगा थोरात साधु नामा चव्हाण	कुळाचे नाव
भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर हेक्टर	गुंठे आर		इतर अधिकारी
जिरायत बागाईत भात शेती	२०	००		वि. से.सा.ओ. रु. ३५०००/- बोजा दाखल इ. करार (५१५)
एकूण	२०	००		
पो. ख. वर्ग (अ) वर्ग (ब)	--	--		
एकूण	२	००		
आकार	रु. ३४	पैसे ००		
जुडी अथवा विशेष आकार पाण्याबाबत एकूण	३४	००		

गा.नं. क्र. ७ अ				गा. नं. क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पाणी पुरवठ्याचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पीकांचे सांकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७
२०१३ ते २०१४	खुद्द	१			तूर		मूग	मटकी								

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख : १/३/२००४

गाव कामगार तलाठी सही

भूमीहीनांना वाटप केलेल्या जमिनीचा प्रश्न

- प्रश्न : आमच्या गावातील अनेक भूमीहीनांना १९७८ साली शासनाने जमिनीचे वाटप केले. आमच्याकडे आम्हाला वाटप केलेल्या जमिनीचा सातबारा उतारा आहे, पण ती जमीन आमच्या ताब्यात अद्याप देण्यात आलेली नाही. काय करावे ? मार्गदर्शन करा.
- उत्तर : (१) प्रथम जमिनीच्या सातबारा उताऱ्यावरील सर्व फेरफार उतारे मिळवा. ज्या फेरफार उताऱ्यामध्ये तुम्हाला जमीन वाटप केल्याचा उल्लेख (१) शासनाचा आदेश क्रमांक, (२) वाटप केलेल्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक आणि क्षेत्र नमूद केले असेल, तर हा फेरफार उतारा तुम्हाला जमीन वाटप केल्याचा भक्कम पुरावा आहे.
- (२) आता तालुक्याचे तहसिलदार, संबंधित उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी यांना लेखी निवेदन द्यावे. निवेदनाला सात-बारा उतारे व या फेरफार उताऱ्याच्या खऱ्या नकला जोडा. जमिनीचा ताबा हद्द व निशाण्या दाखवून मोजणी करून मागा. मोजणीची फी शासनाने - जिल्हाधिकारी यांनी - (त्यांच्या खात्याने) भरावी, असे अर्जात स्पष्टपणे नमूद करा. याचे कारण तुम्हाला वाटप करण्यात आलेली जमीन मोजून, हद्द व निशाण्या दाखवून, ताबा पावती करून तुमच्या ताब्यात देणे हे प्रशासनाचे कर्तव्य व जमीन वाटपाची कार्यपद्धती आहे, हे लक्षात ठेवा.

आपल्या प्रकरणात न्याय मागण्यासाठी दरम्यान खर्च झालेला कालावधी पाहता आपल्याला चिकाटीने आंदोलन करावे लागेल.

आपल्याला वाटप केलेल्या जमिनीचा बेकायदेशीर ताबा अन्य व्यक्तीकडे असेल तर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ५९ अन्वये आपण असा बेकायदेशीर ताबा काढून टाकण्याबाबत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे आग्रह धरू शकता, दावा दाखल करू शकता.

तसेच आपल्याला वाटप केलेली जमीन शोधण्यासाठी गाव नकाशा उपयोगी पडू शकेल. पण गावनकाशा समजून घेण्याचे कसब असावे लागेल. उपअधीक्षक तालुका भूमी अभिलेख यांची मदत घेऊन मोजणीची रक्कम भरून हद्द कायम करून घेण्यासाठी अर्ज करता येईल. अशी हजारो प्रकरणे महाराष्ट्रात आहेत.

या आधीच्या पानावर या प्रकरणाशी संबंधित ७/१२ उतारा दाखवला आहे.

कूळनोंद असलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण

प्रश्न : मी शेतकरी आहे. मी एक शेतजमीन विकत घेण्याचे ठरविले. जमिनीच्या मालकाशी किंमतीबाबत तोंडी करार केला. संबंधित जमिनीचा सातबारा उतारा पाहिला असता त्यावर कुळाची नोंद आढळली. मी काय करावे ?

उत्तर : कुळाचा हक्क डावलून जमीन मालकाशी केलेला थेट खरेदीखताचा व्यवहार बेकायदेशीर आहे. पश्चिम महाराष्ट्रात जमीन असेल तर मुंबई कूळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९४८ ची कलमे ३२ग, ३२ओ, ६४ आणि ७०ब प्रमाणे कुळाला मिळणाऱ्या हक्कांचा निर्णय होईपर्यंत मूळ जमीन मालकाकडून जमीन विकत घेणे, बेकायदेशीर आहे.

संबंधित शेतजमीन विदर्भ किंवा मराठवाडा विभागात असेल तर महाराष्ट्र कूळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम आणि मुंबई कूळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) नियम १९५९ आणि हैद्राबाद कूळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९५० आणि नियम या दोन्ही कायद्यांविषयी निष्णात वकिलांमार्फत सल्ला घ्यावा

आमचे मत - कुळाची नोंद व ताबा वैध असेल तर कुळाच्या हक्कांचा निर्णय लागल्याशिवाय व कुळाची ताबा व नोंद योग्य प्रक्रियेने रद्द झाल्याशिवाय जमीन मालकाशी थेट व्यवहार करणे बेकायदेशीर आहे.

सातबारा उतारा

शिक्षा

गाव : चाफळ

तालुका : सातारा

जि. : सातारा

मा.नं.क्र. ७, ७अ व १२				शिक्षा
गाव		ता.	जि.	
भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं. क्र.	खाते क्रमांक : १४३
५	--	खालसा	मालकाचे नाव (महादेव जनार्दन कुळकर्णी) (१) (१४) (१६५) सदाशिव महादेव कुळकर्णी निवृत्ती महादेव कुळकर्णी	कुळाचे नाव
भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर	गुंठे		इतर अधिकारी
जिरायत	हेक्टर	आर		
बागाईत	३	२०		
भात शेती	३	२०		
एकूण	३	२०		
पो. ख. वर्ग (अ)	०४	०५		
वर्ग (ब)				
एकूण	३	२५		
आकार	रु.	पैसे		
जुडी अथवा विशेष आकार	५	७५		
पाण्याबाबत				
एकूण	५	७५		

गा.नं. क्र. ७ अ				गा. नं. क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पाणी पुरवठ्याचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पीकांचे सांकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७
२०१३ ते २०१४	सहदेव सखाराम पवार	१			तूर		मूग		मटकी							

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख

गाव कामगार तलाठी सही



७ अ सदरी आलेल्या नोंदीचा परिणाम

प्रश्न : एक शेतजमीन माझे वडील १९५८ पासून कसत होते. मी सदर जमिनीचे ७/१२ उतारे मिळविले. मला असे आढळले की माझ्या वडिलांचे नाव सातबारा उताऱ्यावर, ७ अ जमीन कसणाऱ्याचे नाव या सदरात १९५८ पासून नमूद करण्यात आले आहे. आमचा ७/१२ उतारा पुढीलप्रमाणे आहे -

प्रश्नकर्ता : भानूदास सहदेव पवार

(सातबारा उतारा)

उत्तर : आपल्या वडिलांचे नाव ७/१२ उताऱ्यावर ७अ जमीन कसणाराचे नाव या सदराखाली आहे. आपल्या वडिलांच्या नावाची नोंद त्यावेळचे तहसिलदार यांनी चौकशी करून, अनेकांचे जाबजबाब घेऊन नोंद करण्याचा हुकूम दिला आहे. तहसिलदारांच्या हुकुमाची प्रत मिळवा. आपण ज्या मालकाची जमीन कसत आहात त्यांचा पत्ता माहीत करून घ्या. सदर जमिनीचा सारा भरल्याच्या पावत्या जमा करा. आपल्या वडिलांनी मालकाला धान्य रूपात किंवा रोख रकमेत पूर्वी खंड दिला असेल, तर त्याच्या पावत्या जमा करा. सातबारा उताऱ्यावरील रीत - या सदरात लिहिलेला अंक महत्वाचा असतो.

रीत नं. १ चा अर्थ - जमीन मालक स्वतः कसणारा असतो.

रीत नं. २ चा अर्थ - मालक मजुरांकडून जमीन कसून घेतो.

रीत नं. ३ चा अर्थ - मालक कुळांकडून जमीन करून घेतो.

रीत नं. ४ चा अर्थ - कूळ मालकाला पिकातला वाटा देतो.

रीत नं. ५ चा अर्थ - कूळ मालकाला रोख पैसे देतो.

रीत नं. ६ चा अर्थ - कूळ मालकाला रोख पैसे व पीक दोन्हीही देतो.

आपल्या ७/१२ उताऱ्यावर रीत - या सदराखाली ५ असा अंक आहे. याचा अर्थ तुम्ही जमीन मालकाला रोख रकमेत खंड देता किंवा देत होता.

तुम्हाला न्याय मिळविण्यासाठी निष्णात वकिलांची मदत घ्यावी लागेल. तरीसुद्धा पुढीलप्रमाणे तुमचा हक्क तुम्हाला मिळविता येईल.

प्रथम तहसिलदारांच्या ज्या हुकुमाने तुमच्या वडिलांचे नाव ७ अ सदरी दाखल झाले आहे, त्या हुकुमाची प्रत मिळवा. १९५८ पासून व आजपर्यंत सर्व सातबारा उतारे व सर्व फेरफार उतारे मिळवा. तुम्ही मालकाला दिलेल्या खंडाच्या पावत्या मिळवा. मालक गावी राहात नसेल तर दोन्हीमालकांचा पत्ता मिळवा. आपण भरलेल्या शेतसाऱ्याच्या पावत्या मिळवा. मुंबई कूळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चे कलम ७० ब प्रमाणे संबंधित तहसिलदार यांचेसमोर सर्व पुरावे जोडून दावा दाखल करा.

कलम ७० ब प्रमाणे आपण कूळ असल्याचे तहसिलदार यांनी मान्य केल्याचा हुकूम केला. आपल्या वडिलांचे नाव कूळ हक्क सदरी दाखल केले जाईल.

त्यानंतर मुंबई कूळ वहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम ३२ ओ प्रमाणे कुळाचा मालक होण्यासाठी एक वर्षाच्या आत दावा दाखल करावा लागेल.

शेतजमीन न्यायाधिकरणाने जमिनीची ठरविलेली संपूर्ण किंमत शासनाकडे भरल्यानंतर आपण जमिनीचे कायदेशीर मालक व्हाल. तहसिलदार आपणास वरील कलम ३२ म चे सर्टिफिकेट दाखला देतील.

ता.क. : वरील प्रक्रिया पश्चिम महाराष्ट्रातील कुळांसाठी आहे. मराठवाडा व विदर्भातील कुळांनी त्या विभागाच्या कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे कारवाई करावी.

या आधीच्या पानावर या प्रकरणाशी संबंधित ७/१२ उतारा दाखवला आहे.

खरेदीखताविरुद्ध तक्रार

- प्रश्न** : मी श्री. विनायक सदाशिव भाटे, मी श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांचेकडून त्यांची शेतजमीन ४० आर विकत घेतली. खरेदीखत नोंदणीकृत रजिस्टर्ड केले. जमिनीची ठरलेली पूर्ण किंमत त्यांना नोंदणीपूर्वीच चेकने दिली आहे. सर्व चेक वठले असून श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांनी त्यांचे खात्यातून सर्व रक्कम काढून घेतली आहे, असे कळते. तरीसुद्धा “माझी फसवणूक झाली आहे”, अशी लेखी तक्रार त्यांनी संबंधित तलाठी यांच्याकडे केली आहे. तलाठी यांनी आमच्या खरेदीखताची नोंद थांबवली आहे. काय करावे? मी शेतकरी आहे.
- उत्तर** : माझी फसवणूक झाली ही श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांची तक्रार मोघम स्वरूपाची आहे. त्यांची फसवणूक कशा प्रकारे झाली याचा पुरावा त्यांनी तलाठी यांचेसमोर मांडला पाहिजे. तो मांडलेला दिसत नाही. जर तुमचे खरेदीखत नोंदणीकृत असेल, त्या नोंदणीकृत दस्तामध्ये दस्त राजीखुषीने करून दिला आहे व सर्व रक्कम मिळाली आहे, असा स्पष्ट उल्लेख असेल आणि त्यांना तुम्ही चेकने दिलेली सर्व रक्कम त्यांच्या खात्यात जमा झाली असेल, दस्तावर श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांची स्वाक्षरी असेल तर श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांची तक्रार दिवाणी वा फौजदारी स्वरूपाची आहे.
- भारतीय पुरावा कायद्याचे कलम ९१ व ९२ प्रमाणे नोंदणीकृत दस्ताच्या विरोधातील तोंडी पुराव्यास कोणतीही किंमत नाही.
- श्री. निवृत्ती नामदेव पावले यांच्या तक्रारीत काही तथ्य नाही.
- संबंधित तलाठी या कारणास्तव तुमची नोंद थांबवू शकणार नाही. तलाठी यांनी हट्टाग्रह धरून तुमच्या खरेदीखताची नोंद थांबवली असेल तर त्यांच्या विरुद्ध न घाबरता मंडलाधिकारी / तहसिलदार / उपविभागीय अधिकारी / जिल्हाधिकारी यांचेकडे लेखी तक्रार दाखल करा. प्रसंगी योग्य वकिलांची मदत घ्यावी.

आज शेतकरी नसलेली व्यक्ती : भवितव्य

प्रश्न : मला शेतजमीन विकत घ्यायची आहे. माझ्या आजोबांची शेतजमीन होती. मी शेतजमीन विकत घेऊ शकेन का ?

उत्तर : जमीनविषयक अनेक कायदे आहेत. मुंबई कूळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम, १९४८ मधील कलम ६३ मधील तरतुदीप्रमाणे आज शेतकरी नसलेली व्यक्ती खरेदीखताने, बक्षीसपत्राने, अदलाबदलीने, देणगीने, भाडेपट्टयाने कोणतीही शेतजमीन घेऊ शकणार नाही.

पण जी व्यक्ती शेतकरी नाही, तिचे सर्व मार्गांनी मिळणारे वार्षिक उत्पन्न रुपये १२,००० (रुपये बारा हजार फक्त) पेक्षा कमी असेल तर जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम अधिकारी योग्य त्या शर्ती-अटींवर शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीस शेतजमीन विकत घेण्यास परवानगी देऊ शकेल.

मुंबई कूळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ मधील कलम ६३ एक-अ मधील तरतुदींचे अवलोकन करून व त्यामधील तरतुदींचे पालन करून खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीस १० हेक्टर क्षेत्राइतकी जमीन शासनाच्या पूर्वपरवानगी न घेता काही महत्वाच्या गोष्टी तपासून योग्य त्या अटींवर विकत घेता येईल.

नोंदणीकृत संस्थेस, ट्रस्टला जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेऊनच फक्त शेतजमीन विकत घेता येईल. तसेच धरणात वा प्रकल्पात तुमची संपूर्ण शेतजमीन संपादित झाली, तुम्ही भूमीहीन झालात तरी तुम्ही कायमचे शेतकरी मानले जाता.

तसेच शहराच्या क्षेत्रामध्ये समाविष्ट झालेली म्हणजे महानगरपालिकेच्या हद्दीत असलेली कोणतीही जमीन जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विकत घेऊ शकाल. मात्र शासनाने अशी जमीन औद्योगिक व बिगरशेतीकरिता राखून ठेवली आहे, हे प्रमाणित करण्यासाठी कूळकायदा कलम ८८ (१)(ब) अन्वये अधिसूचना प्रसिद्ध केलेली असावी. या अधिसूचनेतील तरतुदी वाचून, समजावून घेऊन शहराच्या, नगरपालिकेच्या हद्दीतील शेतजमीन विकत घेऊ शकाल.

तसेच नगररचना विभागाने निवासी विभाग (Residential Zone) मधील जमीन तुम्ही शेतकरी नसलात तरी विकत घेऊ शकाल. त्यासाठी संबंधित जमिनीचा झोन दाखला व भाग नकाशा पाहून निर्णय घ्या.

कमी क्षेत्राच्या शेतजमिनीची खरेदी : परिणाम

प्रश्न : मी ३ आर एवढ्या क्षेत्राची जमीन नोंदणीकृत खरेदीखताने खरेदी केली. मला घर बांधायचे आहे. पण तलाठी यांनी ७/१२ उताऱ्यावर इतर सदरात माझे नाव लिहून नोंद रद्द केली. पुढे असे लिहिले आहे की (तुकडेबंदी व एकत्रिकरण कायद्याचा भंग). माझ्या खरेदीखताचे भवितव्य काय ?

उत्तर : तलाठी यांनी आपल्या खरेदीखताबाबत इतर अधिकार रकान्यामध्ये लिहिलेला शेरा बरोबर आहे. आपला खरेदीखताचा व्यवहार रद्द झाला आहे.

आपण सदर जमीन खरेदी करण्याआधी निष्णात वकिलाचा सल्ला घेतला नसावा. तसेच वकिलाकडून सर्च रिपोर्ट घेतला नसावा.

मुंबईचा तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत आणि एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ मधील कलम ८ अन्वये कोणत्याही शेतजमिनीचे हस्तांतरण, विभाजन, वाटप तुकडा पडेल अशा पद्धतीने करता येत नाही. No Land in any local area shall be transferred or partitioned so as to create a fragment.

वरील कायदानुसार शासनाने प्रत्येक जिल्ह्यासाठी/तालुक्यासाठी किमान क्षेत्र प्रमाणभूत क्षेत्र ठरविले आहे. प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन विकत घेता येत नाही. हिस्सेदारांमध्ये विभाजित करून वाटप करता येत नाही.

आपण कायद्याचा भंग केला आहे. पण माझ्या मते खुद्द महाराष्ट्र शासनही दोषी आहे. खरे म्हणजे तुकडेबंदी तुकडे जोड कायद्याचा भंग करून केले जाणारे खरेदी-विक्री व्यवहार उप/दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदविलेच जाणार नाहीत, असा स्पष्ट कायदा / नियम महाराष्ट्र शासनाने केला पाहिजे. पण महाराष्ट्र राज्याच्या आजवरच्या राज्यकर्त्यांनी या गोष्टीचा विचार केलेला नाही.

महाराष्ट्र शासन परिपत्रक क्र. सीओएन/२७८४/१८८९४३/३९४१/ल-१ दि. २५ जून १९९२ अन्वये मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्याचे एकत्रिकरण १९४७ अन्वये ३१ डिसेंबर १९९० पर्यंत जमिनीचे बेकायदेशीर व्यवहार, दंडाची रक्कम भरून शासनाने उपरोक्त परिपत्रकान्वये नियमित केले आहेत. आता दोन प्रकारचे प्रयत्न करण्याची आवश्यकता आहे.

१. तुकडे बंदी तुकडे जोड कायद्याचा भंग करून केले जाणारे खरेदी-विक्री व्यवहार उप/दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदविले जाणार नाहीत. नागरिकांचे पैसे वाया जाणार नाहीत, मनस्ताप टळेल, यासाठी प्रयत्न करणे.

२. ३१ डिसेंबर १९९० नंतर आजपर्यंतचे वरील कायद्याचा भंग करून झालेले व्यवहार महाराष्ट्र शासनाने पुन्हा नियमित करावेत यासाठी प्रयत्न करणे.

कारण असे बेकायदेशीर व्यवहार नोंदवून घेऊन महाराष्ट्र शासनाला कोट्यावधी रुपये मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) व नोंदणी फी (Registration Fee) च्या रूपाने मिळविले आहेत.

सातबारा उतारा

शिक्षा

गाव :

तालुका :

जि. :

मा.नं.क्र. ७, ७अ व १२				शिक्षा
गाव		ता.	जि.	
भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं. क्र.	खाते क्रमांक : ५०५
१४	५	खालसा	मालकाचे नाव (वामन हरि पाटील) सुभाष वामन पाटील सखाराम वामन पाटील सदाशिव वामन पाटील सतीश वामन पाटील (३४१), (१०५), (१७१)	कुळाचे नाव
भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव	खडप			इतर अधिकारी
लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर हेक्टर	गुंठे आर		
जिरायत	४	००		
बागाईत				
भात शेती				
एकूण	४	००		
पो. ख. वर्ग (अ) वर्ग (ब)				
एकूण	४	००		
आकार	रु. ७	पैसे ७५		
जुडी अथवा विशेष आकार				
पाण्याबाबत				
एकूण	७	७५		

गा.नं. क्र. ७ अ				गा. नं. क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पाणी पुढट्यांचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पीकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पीकांचे साकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचन				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७
२०१३- १४	खुद्द	१	खरीप				ज्वारी, मका									

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख

गाव कामगार तलाठी सही

अनेक हिस्साधारकांपैकी एकाकडून खरेदी

प्रश्न : चार भाऊ आहेत. त्यांची समाईक जमीन ४ हेक्टर आहे. त्यापैकी एका भावाच्या सुभाष वामन पाटील यांच्या हिश्याची जमीन क्षेत्र १ हेक्टर मी नोंदणीकृत खरेदीखताने विकत घेतली आहे. पण अन्य इतर भावांनी माझ्या खरेदीखताच्या नोंदीला तलाठी यांचेसमोर लेखी हरकत घेतली आहे. माझ्या खरेदीखताची नोंद सातबारा उताऱ्यावर होईल का ?

उत्तर : प्रथम आपण संबंधित जमिनीचा ७/१२ उतारा पाहू.

सातबारा उताऱ्याचे अवलोकन करता असे दिसते की सदर भूमापन क्रमांक १४/५ ही जमीन सर्व भावांची समाईक जमीन असून त्यांचे वडील वामन हरी पाटील यांच्या मृत्यूनंतर या सर्व भावांची वारसनोद झाली आहे. म्हणजे प्रत्येक भावाचा एक हेक्टर एवढा हिस्सा या जमिनीत आहे. मात्र या भावांनी अद्याप सदर जमिनीचे आपापसात सरसनीरस वाटप करून घेतलेले नाही. पण तलाठी व मंडलाधिकारी यांना तुमच्या खरेदीखताची नोंद इतर भावांनी घेतलेल्या हरकतीमुळे थांबविता येणार नाही, रद्द करता येणार नाही.

कारण मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ४४ नुसार अनेक सहधारकांपैकी एका किंवा काही सहधारकांनी आपला हिस्सा विकल्यास विकत घेणारी व्यक्ती ही विकत देणाऱ्याची जागा घेते.

त्यामुळे सुभाष वामन पाटील यांच्या नावाभोवती कंस (सुभाष वामन पाटील) पडेल. त्यांचे नाव रद्द होऊन त्यांच्या जागी तुमचे नाव ७/१२ उताऱ्यावर दाखल होईल.

पण या ४ हेक्टर जमिनीपैकी तुमची १ हेक्टर जमीन कोणती ? हा प्रश्न शिल्लक राहतो.

१. सुभाष वामन पाटील यांचे अन्य भाऊ आणि तुम्ही यांनी परस्पर संमतीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ८५ अन्वये तहसिलदार यांचेसमोर एकत्रित अर्ज दाखल करून सदर जमिनीचे सरसनीरस वाटप विभाजन करून घ्यावे लागेल.

२. तुमचा हिस्सा मोजून निश्चित करून ताब्यात घेण्यासाठी तुम्ही दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करून पोटहिस्सा वाटप करवून घेऊन स्वतःच्या मालकीच्या १ हेक्टर जमीन मिळवावी लागेल. म्हणजेच पोटहिस्सा मोजणी करून हद्दी ठरवून स्वतःच्या मालकीच्या क्षेत्राचा ताबा घ्यावा लागेल.

भावाभावांची समाईकातील जमीन मालमत्ता विकत घेण्याआधी अग्रहक्काचा कायदा विचारात घ्यावा. निष्णात वकीलाचा सल्ला घ्यावा.

हस्तांतरणास प्रतिबंध करणारी शेतजमीन

प्रश्न : कोणत्या प्रकारची शेतजमीन/जमीन खरेदी करण्यासाठी शासनाची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे ? कृपया माहिती द्यावी.

उत्तर : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मधील तरतुदीप्रमाणे जमिनीचे धारणा प्रकार निश्चित केले आहेत. या अधिनियमातील कलम २९ मध्ये या विषयीचे मार्गदर्शन आहे. धारणा करणाऱ्या जमिनीचे वर्गवारीस धारणा प्रकार, धारणा पद्धती, भोगवटादार असेही म्हणतात.

१. वर्ग १ मध्ये महाराष्ट्र शासनाने समाविष्ट व घोषित केलेली जमीन विकत घेण्यासाठी किंवा अन्यप्रकारे हस्तांतरित करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या पूर्व परवानगीची गरज नसते. या जमिनीस खालसा असेही

म्हणतात. ही स्वकष्टार्जित जमीन मानली जाते.

२. वर्ग २ म्हणजे धारणाप्रकार वर्ग २, धारणापद्धती २, भोगवटादार वर्ग २, किंवा नियंत्रित सत्ताप्रकारातील जमीन म्हणून महाराष्ट्र शासनाने घोषित केलेली जमीन विकत घेण्यासाठी किंवा अन्य प्रकारे हस्तांतरित करण्याआधी महाराष्ट्र शासन / जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी घ्यावी लागते.
३. पट्टेदार - हा अन्य धारणा प्रकार आहे. पट्टेदार म्हणून जमीन कसणारी व्यक्ती जमिनीची मालक नसते. वर्ग २ मधील जमीन ओळखण्यासाठी त्या गावातील गाव नमुना १ क, तपासणे, पाहाणे आवश्यक आहे. गाव नमुना १ क मध्ये ज्या जमिनीचा समावेश केलेला असतो, त्या जमिनीच्या कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरण करण्यासाठी जिल्हाधिकारी यांची किंवा महाराष्ट्र शासनाच्या सक्षम अधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी आवश्यक असते. महाराष्ट्र शासनाने एक अध्यादेश संमत करून गाव नमुना १ क चे सुधारित रूपांतर केले आहे. तो अध्यादेश संपूर्ण सर्वांच्या माहितीसाठी मुद्दाम देत आहे. या अध्यादेशात गाव नमुना १ क मध्ये दाखविलेल्या हस्तांतरास पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. तसेच तहसिलदार कचेरीतील ॲलिनेशन रजिस्टर पाहावे. नवीन शर्त किंवा जुनी शर्त असा कोणताही शेरा ७/१२ उताऱ्यावर असेल तर निष्णात वकिलांचा सल्ला घ्यावा.

महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका
खंड ४ मधील गाव नमुना नं. १(क) मध्ये
सुधारणा करणेबाबत ...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक - ओआप्र/२००९/प्र.क्र. २३८/ल-६

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

दिनांक १७ मार्च, २०१२

शासन निर्णय

मा. उपलोक आयुक्त, महाराष्ट्र यांनी महाराष्ट्र लोक आयुक्त आणि उपलोक आयुक्त अधिनियम, १९७१ चे कलम १२ (१) खाली स्वाधिकारे चौकशी अंतर्गत महसूल अभिलेखातील त्रुटी दूर करण्याकरिता त्याची अचूकता व पावित्र्य राखण्याकरिता व यासंदर्भात मोठ्या प्रमाणात होत असलेल्या अपील, पुनर्विलोकन अर्ज व तक्रारींचे प्रमाण कमी करण्याकरिता सन २००९ मध्ये शासनाकडे शिफारशी केल्या होत्या. सदर शिफारशींच्या अनुषंगाने शासनास अहवाल देण्याकरिता विभागीय आयुक्त, कोकण यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती गठित करण्यात आली होती. सदर समितीने शासनास अहवाल सादर केला आहे. सदर अहवालामध्ये त्यांनी निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका खंड ४ मधील सध्याचा गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असणाऱ्या त्रुटींमुळे अशा निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींचे अनधिकृत हस्तांतरण शर्तभंग होऊन त्यामुळे वाद तक्रारी निर्माण होतात. तसेच अशा व्यवहारांमध्ये शर्तभंग होऊन त्याचे अथवा अन्य प्रयोजनार्थ हस्तांतरणामुळे शासनास प्राप्त होणाऱ्या महसूल उत्पन्नाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आणून दिले आहे.

२. निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालण्याच्या अनुषंगाने सदर समितीने सुचविल्यानुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका खंड ४ मध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) चे सुधारित प्रारूप व निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची वर्गवारी विहित केली असून ती सदरच्या शासन निर्णयासोबत जोडण्यात आली आहे.
३. सदर समितीने सुचविलेल्या उपाययोजनांचा विचार करून गाव नमुना नं. १ (क) अद्ययावत केल्यानंतर संबंधित महसूल अधिकाऱ्यांना नोंदी घेताना करावयाची कार्यवाही व घ्यावयाच्या दक्षता याबाबत शासन पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे :

(अ) सदर गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व प्रकारच्या निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीच्या ७/१२ च्या इतर हक्क सदरी “सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी” असा शिक्का मारण्यात यावा जेणेकरून गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद जमिनीच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा शक्य होईल. तथापि, सोबत जोडलेल्या प्रपत्रामधील अ.क्र. १०, १३ आणि १२ मधील महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीच्या प्रकाराबाबत त्या जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत बंदी आहे किंवा कसे याबाबत प्रथम खात्री करावी. महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ अंतर्गत प्रदान केलेल्या जमिनींच्या इतर हक्क सदरी सदर जमीन प्रदान केल्याचा दिनांक नमूद करून “जमीन प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरणास

बंदी” असा शिक्का मारण्यात यावा. तसेच याबाबत शासनाने पुनर्वसन अधिनियमांतर्गत भोगवटादार वग। २ म्हणून वाटप झालेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग १ मध्ये रूपांतरण करण्याबाबत क्रमांक आरपीए-२००४ / प्र.क्र. ९१ / १-१, दिनांक ११/०६/२००४ रोजी निर्गमित केलेला शासन निर्णय तसेच क्रमांक आपीए-२००४ / प्र.क्र. ९१ / १-१, दिनांक २४/१२/२००४ रोजीच्या परिपत्रकामध्ये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीबाबत नोंदी घेताना शासन परिपत्रक क्रमांक एस-३० / २००४ / प्र.क्र. २०० / ल-६, दिनांक १४ जुलै २००५ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाह करण्यात यावी.

- (ब) वरीलप्रमाणे गाव नमुना नं. १ (क) अद्ययावत करून त्याची १ प्रत दुय्यम निबंधक यांना उपलब्ध करून देणत यावी. तसेच ही माहिती त्यांच्याकडील आज्ञावलीमध्ये योग्य ती सुधारणा करून वरीर-लरीश मध्ये टाकण्यात यावी. जमिनीच्या नोंदणी व्यवहाराच्या वेळी संबंधित व्यवहार हा निर्बंधित सत्ताधीन जमिनीशी निगडित आहे, हे आपोआप सूचित करण्याची सुविधा आज्ञावलीमध्ये असावी, जेणेकरून दस्तनोंदणीच्या वेळेसच अशा अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालणे शक्य होईल.
- (क) गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असलेल्या विविध कायद्याखाली निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची माहिती व्यापक प्रसिद्धीद्वारे जनतेला उपलब्ध करून देण्यासाठी जिल्हा / तालुका तसेच शासनाच्या संकेतस्थळावर टाकण्यात यावी. तसेच अशा प्रकारच्या जमिनीच्या खरेदी विक्रीच्या व्यवहारांची माहिती सर्व जनतेच्या माहितीसाठी संबंधित जिल्ह्याच्या / तालुक्याच्या तसेच दुय्यम निबंधकाच्या वेबसाईटवर टाकण्यात यावी.
- (ड) महसूल व वन विभागाने ७/१२ उतारा व इतर अभिलेखामध्ये होणारे अनधिकृत फेरबदल रोखण्यासाठीच्या उपाययोजना करणे यासाठी क्रमांक लोआप्र-२००७ / प्र.क्र. २२१ / ल-६ दिनांक ३० जुलै, २००८ रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला असून त्यामध्ये दिलेल्या तपासणी सूचीमध्ये हस्तांतरित होत असलेली शेतजमीन ही निर्बंधित सत्ता प्रकारची आहे अथवा नाही व सदरची जमीन निर्बंधित सत्ता प्रकाराची असल्यास सदरच्या हस्तांतरणास सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी आहे किंवा नाही, यासंदर्भातील तपासणी केल्यानंतरच नोंद मंजूर करण्याचा निर्णय घेण्याबाबतच्या सूचनांचा अंतर्भाव केलेला आहे. फेरफार नोंदी करणाऱ्या व प्रमाणित करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी सदर तपासणी सूचीमध्ये दिलेल्या रकान्यामध्ये संपूर्ण माहिती भरून नोंद मंजूर करण्यापूर्वी योग्य ती दक्षता घेतल्यास अशा प्रकारच्या हस्तांतरणास आळा बसू शकेल. त्यामुळे या शासन निर्णयाची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करण्यात यावी.
- (ई) निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीबाबतच्या व्यवहारामुळे विविध अटी / शर्तीचा भंग झाला आहे काय, याची तपासणी करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीची माहिती संकलित करण्याकरिता विशेष अभियान राबवून व प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून तपशिलवार सर्वेक्षणामधून ज्या जमिनीबाबत विहित प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रायोजनार्थ वापर झाला आहे, तसेच अवैध हस्तांतरण झाले आहे अथवा अटी व शर्तीचा भंग झाला आहे, अशा सर्व प्रकरणी कालबद्ध कार्यक्रम आखून प्रचलित कायदेशीर तरतुदीनुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अथवा आवश्यकता भासल्यास शासनाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात यावा. अशा शर्तभंग आढळून आलेल्या प्रकरणांची सोबतच्या प्रपत्रातील शेरा कोष्टकी नोंद ठेवण्यात यावी.
- (फ) सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर यापूर्वीच्या गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेण्याची जबाबदारी संबंधित तलाठी / मंडळ अधिकारी / निरीक्षक यांची राहिल. याबाबत ठरवून दिलेल्या कार्यपद्धतीचा भंग होत आहे अथवा दुर्भाव्य हेतूने नोंदी न घेतल्याचे

आढळून आल्यास संबंधित तहसिलदार उपविभागीय अधिकारी यांनी जबाबदार असणाऱ्या तलाठी / मंडळ अधिकारी यांच्याविरुद्ध नियमानुसार कडक कारवाई करावी.

प्रपत्र

सदरील सुधारित नोंदवही १ (क) मध्येच वेगवेगळे भाग करून या भागांमध्ये निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीची खालील दिलेल्या वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी :

क्र.	जमिनीचे प्रकार	१ (क) मधील नोंद घेण्यासाठी प्रस्तावित सदर/ भाग क्रमांक
१	मुंबई कूळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चे कलम ३२ ग अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी	१ क (१)
२	वेगवेगळ्या इनाम व वतन जमिनी (देवस्थान जमिनी वगळून)	१ क (२)
३	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अंतर्गत विविध योजनेअंतर्गत प्रदान / अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (भूमिहीन, शेतमजूर, स्वातंत्र्य सैनिक इ.)	१ क (३)
४	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अंतर्गत विविध योजनेअंतर्गत प्रदान / अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (गृहनिर्माण संस्था, औद्योगिक आस्थापना, शैक्षणिक संस्था, विशेष वसाहत प्रकल्प इ.)	१ क (४)
५	महाराष्ट्र शेतजमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९६१ अंतर्गत वाटप केलेल्या जमिनी	१ क (५)
६	महानगरपालिका, नगरपालिका व विविध प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात समाविष्ट असलेल्या जमिनी अथवा ग्रामपंचायतीकडे गुरचरण अथवा इतर प्रयोजनासाठी वर्ग केलेल्या जमिनी	१ क (६)
७	देवस्थान इनाम जमिनी	१ क (७)
८	आदिवासी खातेदारांच्या जमिनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३६ अ प्रमाणे	१ क (८)
९	महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ च्या कलम १६ अन्वये प्रदान केलेल्या जमिनी	१ क (९)
१०	भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनी	१ क (१०)
११	भूदान व ग्रामदान अंतर्गत दिलेल्या जमिनी	१ क (११)
१२	महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ तसेच महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनी	१ क (१२)
१३	भूमीधारी हक्कांन्वये प्राप्त झालेल्या जमिनी	१ क (१३)
१४	महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अंतर्गत कमाल मर्यादपेक्षा अधिक धारण करण्यास सूट दिलेल्या जमिनी	१ क (१४)

ग. तलाठी कार्यालयाच्या दफ्तर तपासणीच्यावेळी संबंधित तपासणी अधिकाऱ्याने नवीन गाव नमुना नं. १ (क) मधील काही सर्व्हे नंबर / गट नंबरची प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून त्याबाबतचा शेरा गाव नमुना नं. १ (क) मधील स्तंभ क्रमांक १३ मध्ये नोंदविणे बंधनकारक आहे.

- ह. सदर गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर सुधारित नोंदवही १ क मध्येच वेगवेगळे पोटभाग करून या भागामध्ये निर्बंधित सत्ताधीन जमिनीचे सोबत दिलेल्या प्रपत्रमधील वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी. प्रत्येक भागाकरिता वेगवेगळी नोंदवही करण्याची आवश्यकता नाही. उदा. एखाद्या गावामध्ये इनाम जमिनी नसतील तर त्यासाठी एक पान सोडून त्यावर “निरंक” असे नमूद करावे.
- य. वरीलप्रमाणे सुधारित गाव नमुना नं. १ क मध्ये नोंदी घेतल्यानंतर “अ” मंडळातील नोंदवहीमधील नोंदी “ब” मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात. तसेच “ब” मंडळातील नोंदी “क” मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात आणि संबंधित तहसिलदार यांचेकडून त्या प्रमाणित करून घ्याव्यात.
४. सदर प्रपत्रामध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद केल्यानुसार निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीच्या वर्गवारीनुसार गाव दफ्तरी नोंद घेणे सदर शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून बंधनकारक असून यापूर्वीचा गाव नमुना नं. १ (क) वेळोवेळी होणाऱ्या इतर तपासणीच्या वेळी सादर करणे आवश्यक राहिल. जेणेकरून जुन्या गाव नमुना नं. १ (क) सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेतल्या आहेत किंवा नाहीत, हे तपासणे सोपे जाईल.
५. जिल्हाधिकारी यांनी याचे संनियंत्रण परिणामकारकपणे व अचूकपणे होत असल्याची खात्री करावी.
६. सर्व जिल्हाधिकारी कार्यालयांनी त्यांच्या अधिपत्याखालील क्षेत्रीय कार्यालयांना सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) च्या नोंदवह्या पुरवाव्यात.
७. हा शासन निर्णय शासनाच्या या संकेतस्थळावर सांकेतांक क्रमांक २०१२०३१७०६२४५८३५८००१ अन्वये प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.
८. सदर शासन निर्णय वित्त विभागाच्या सहमतीने घेण्यात आला आहे.
९. ता.क. देवस्थान जमीन हस्तांतरणीय नाही.

सोबत प्रपत्र

सही

(एस.एस.पाटील)

शासनाचे उपसचिव

प्रति,

१. विभागीय आयुक्त (सर्व),
२. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
३. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
४. सर्व जिल्हाधिकारी
५. सर्व मंत्रालयीन विभाग
६. महसूल व वन विभागातील सर्व कार्यासने
७. निवड नस्ती (कार्यासन ल-६)

साध्या कागदावर हक्कसोडपत्र : बेकायदेशीर

प्रश्न : मी एक विधवा महिला आहे. पदरात दोन अज्ञान मुले आहेत. माझ्या वडिलांची गावी शेतजमीन, वाडा, अन्य मालमत्ता आहे. मला एकच भाऊ आहे. भावाने एका कोऱ्या कागदावर माझी सही घेतली. नंतर मला कळले की त्या कागदाच्या आधारे त्याने माझा वडिलांच्या संपत्तीमधील माझा हक्क रद्द करून घेतला आहे या गोष्टीला तीन महिने झाले. मी काय करावे ?

उत्तर : आपल्या वडिलोपार्जित जमिनीचे, मालमत्तेचे वाटप, विल्हेवाट, हस्तांतरण दिनांक २० डिसेंबर २००४ पूर्वी झालेले नाही म्हणून आपल्याला वडिलांच्या सर्व संपत्तीमध्ये भावाइतका समान हिस्सा आहे.

साध्या कागदावर तुमची सही घेऊन नंतर त्या कागदावर तुम्ही वडिलांच्या संपत्तीमधील हक्क सोडला असा मजकूर लिहून घेतला असावा. आणि या कागदाचा आधार घेऊन संबंधित तलाठी व मंडलाधिकारी यांनी तुमचा हक्क काढून टाकल्याचे नमूद केले असावे. घाबरू नये. दुय्यम निबंधक यांच्यासमोर त्यांचे कचेरीत जाऊन आपण नोंदणीकृत हक्कसोडपत्र केल्याशिवाय आपल्या वडिलोपार्जित संपत्तीमधील आपला हक्क रद्द होणार नाही. निष्णात वकिलांची मदत घेऊन दिवाणी न्यायालयात दावा करून आपल्या भावाकडे वडिलोपार्जित स्थावर व जंगम मालमत्तेचे सरसनीरस वाटप करून मागावे.

साध्या कागदावर लिहिलेले हक्कसोडपत्र बेकायदेशीर आहे.

एकत्रिकरण योजनेतील अन्याय्य हस्तांतरण

प्रश्न : माझी जमीन ४ एकर ३५ गुंठे होती. गावात सन १९७६ साली एकत्रिकरण योजना आली. २/३ वर्षे गावातील ७/१२ उतारे मोजणी खात्याकडे होते. सन १९७८ मध्ये ७/१२ उतारे परत आले. तेव्हा माझ्या नावावर ३ एकर ३० गुंठे जमीन असल्याचे दिसले. माझी ४५ गुंठे जमीन कमी झाली. पण गेले सर्व वर्ष सदर जमिनीवर माझी वहिवाट आहे. काय करावे ?

उत्तर : एकत्रिकरण योजना राबविताना झालेल्या चुकांची दुरुस्ती भूमी अभिलेख खात्याकडे होऊ शकेल.

प्रथम तुमची जमीन कोणाकडे ? किती हस्तांतरित झाली आहे, ते शोधावे लागेल. त्यानंतर योग्य त्या एकत्रिकरण अधिकारी यांचेसमोर सर्व कागदपत्रे जोडून दावा दाखल करावा लागेल. आपली जी ४५ गुंठे जमीन आपल्या ७/१२ उताऱ्यावरून कमी होताना म्हणजेच अन्य व्यक्तींकडे हस्तांतरित करताना भूमी अभिलेख खात्याने आपल्याला जमिनीची नुकसान भरपाईची रक्कम व आपली जमीन हस्तांतराविषयीचा जाबजबाब घेतलेला नसावा. पुढील कागदपत्रे, उतारे, जमा करा. निष्णात वकिलांमार्फत योग्य त्या भूमी अभिलेख विभागातील अधिकाऱ्यासमोर दावा दाखल करा. दावा दाखल करण्यासाठी निष्णात वकिलाची मदत घ्यावी दावा दाखल करण्यासाठी जमा करावयाची कागदपत्रे - उपअधीक्षक तालुका भूमी अभिलेख यांचेकडून पुढील कागदपत्रे, उतारे, नकाशे गोळा करावेत.

१. एकत्रित योजनेचा प्रमाणित खातेउतारा व गटाचा नकाशा
२. एकत्रिकरण योजनेपूर्वीचा आपल्या जमिनीचा नकाशा व योजनेनंतरचा नकाशा मिळवा.
३. एकत्रिकरण योजनेनंतर आपल्या ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे नकाशा
४. गट योजना जबाबाने झाली असल्यास जबाबाची खरी नक्कल
५. योजनेच्या प्रसिद्धीच्या मुदतीत आपण तक्रार का मांडू शकला नाहीत, याबाबत कारणमीमांसा
६. एकत्रिकरण योजनेप्रमाणे गटाचे ताबे - बदललेल्या जमिनीचे ताबे घेतले किंवा कसे याबाबत खुलासा - ताबे पावतीच्या खऱ्या नकलेसह करावा.
७. गुणाकार बुकाची खरी नक्कल
८. पोटहिस्सा (फाळणी) मोजणीचा नकाशा
९. स्कीमचा उतारा ९ (३)(४) चा उतारा व ९(१) व ९(२) चे नकाशे
१०. अर्जाला कोर्ट फी तिकीट रु. ५० चे लावावे.

तलाठी व तहसिलदार कचेरीतून खालील कागदपत्रे मिळवावीत.

१. योजनेपूर्वी सर्व्हे नंबर / हिस्सा नंबर ७/१२ उतारा (पीक पाहणीसह), सर्व ७/१२ उतारे, ८ अ उतारे.
२. योजनेनंतरचा गटाचा ७/१२ चा प्रमाणित उतारा (३ महिन्यांचे आतील) नंतरचे सर्व फेरफार उतारे, ८ अ उतारे. वरील सर्व जमा करून दावा दाखल करा.

शेतजमिनी विक्रीवेळच्या अटी

प्रश्न : मी १९९९ मध्ये शेतजमीन विकत घेतली. खरेदीखत नोंदणीकृत आहे. शेतजमीन विकणारा शेतकरी आर्थिक अडचणीत असल्याने द्या येऊन पण योग्य किंमतीला त्याची शेतजमीन खरेदी केली. त्याने ही जमीन विकताना खरेदीखतामध्ये अशी अट टाकली की ही जमीन मी तिन्हाईतास विकू नये. त्याला किंवा त्याच्या वारसास विकावी. आता मला आर्थिक अडचण आहे. मला जमीन विकायची आहे, त्याचे वारस योग्य किंमतीत जमीन विकत घेत नाहीत. अन्य व्यक्ती सदर जमिनीची चांगली किंमत मला देण्यास तयार आहेत. मी काय करावे ?

उत्तर : शेतजमिनीच्या नोंदणी दस्तावर खरेदीखत असा स्पष्ट उल्लेख असेल तर सदर जमिनीचे आपण संपूर्ण मालक आहात. अटी टाकून खरेदीखत करता येत नाही. खरेदीखत याचा अर्थ विकत घेणारा सदर जमिनीचा कायमचा कायदेशीर मालक होतो. आपण ही शेतजमीन कोणासही विकू शकता. उप / दुय्यम निबंधक आपले खरेदीखत / विक्रीखत नोंदवून घेईल. सदर मालकाचा वारस आपलेविरुद्ध न्यायालयात जाऊन ही जमीन परत खरेदीखताने हव्या त्या किंमतीला मागू शकत नाही. खरेदीखत म्हणजे अटींशिवाय मालमत्तेचे संपूर्ण हस्तांतरण होय.

काही महत्वाचे

- (१) कोणत्याही करारावर, नोंदणीकृत दस्तावर स्वाक्षरी / सही करण्यापूर्वी संपूर्ण करार, दस्तातील मजकूर आणि त्याचा अर्थ समजावून, माहीत करून घ्या आणि नंतर स्वाक्षरी / सही करा.
- (२) वारसाहक्क हा योग्य तो पुरावे जोडून अभिलेखात सातबारा उताऱ्यावर / मालमत्ता पत्रकावर दाखला केला जातो. पण अन्य कोणताही हक्क साध्या अर्जात दाखल होत नाही. जमीन किंवा मालमत्तेचा कोणताही अन्य हक्क साध्या अर्जात प्राप्त होत नाही.
- (३) रुपये १०० किंवा त्यापेक्षा जास्त रकमेच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण नोंदणीकृत दस्ताने प्राप्त होते. असे हस्तांतरण फक्त नोंदणीकृत दस्ताने होते.
- (४) जमीन किंवा मालमत्ता खरेदी करण्यापूर्वी आधीच्या मालकाच्या ताब्यातील क्षेत्र पडताळून पाहावे.
- (५) जमीन मालमत्तेच्या खरेदीपूर्वी त्या जमीन मालमत्तेचा शोध अहवाल निष्णात वकिलामार्फत घेणे अत्यावश्यक आहे.
- (६) शेतजमीन दुसऱ्यास कसण्यास देण्याआधी त्याचेशी योग्य तो करार निष्णात वकिलामार्फत करा.
- (७) जमिनीचा खरेदीदस्त जुना झाल्यामुळे तो आपोआप रद्द होतो हा गैरसमज योग्य नाही.
- (८) नोंदणीकृत दस्तामध्ये झालेल्या चुकीची दुरुस्ती पुन्हा Correction Deed दुरुस्त दस्ताची नोंद करून चूक दुरुस्त करणे आवश्यक आहे.
- (९) स्वकष्टार्जित मालमत्तेची विल्हेवाट, वाटप, हस्तांतरण, मालक त्याच्या इच्छेने करू शकतो.
- (१०) आदिवासींची शेतजमीन दुसरा आदिवासी किंवा बिगर आदिवासी जिल्हाधिकारी आणि महाराष्ट्र शासनाच्या सक्षम अधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विकत घेऊ शकत नाही.
- (११) राज्य महामार्ग आणि राष्ट्रीय महार्गांच्या अत्यंत जवळ कायदेशीर बांधकाम करता येत नाही. महामार्गांच्या रस्त्यापासून योग्य अंतर सोडून कायदेशीर बांधकामाला परवानगी मिळते.
- (१२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३६(४) अन्वये नवीन शर्तीच्या जमिनीवर राष्ट्रीयीकृत बँकेकडून कर्ज घेण्यास कोणाच्याही ना हरकत दाखल्याची गरज नाही.

भूधारकांचे प्रश्न आणि उत्तरे

उदाहरण पहिले

समजा, श्री. बबनराव पाटील यांनी श्री. गोविंदराव सानप यांची शेतजमीन खरेदी केली. खरेदीखत नोंदणीकृत केले. तर श्री. बबनराव पाटील यांच्या हक्कांची नोंद सातबारा उतान्यावर कशी होईल ?

सध्या उपनिबंधक कार्यालयात अत्याधुनिक कार्यपद्धती अंमलात आली आहे. त्यामुळे खरेदीखताची मूळ प्रत आणि इंडेक्स टू श्री. बबनराव पाटील यांना नोंदणीची प्रक्रिया पूर्ण झाली की ताबडतोब प्राप्त होईल.

आपण असे मानू की - (१) श्री. बबनराव पाटील हे आज शेतकरी आहेत. (२) श्री. गोविंदराव सानप यांनी धारण केलेली शेतजमीन ही त्यांची स्वकष्टार्जित जमीन आहे. म्हणजेच या शेतजमिनीबाबत त्यांच्या कोणत्याही वारसांचा हक्क नाही. (३) जी जमीन श्री. बबनराव पाटील यांनी विकत घेतलेली जमीन आहे, त्या जमिनीचे क्षेत्रफळ तुकडेबंदी तुकडेजोड कायद्याने ठरविलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी नाही. (४) अन्य कोणत्याही कायद्याची बाधा या जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी होत नाही.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५४ प्रमाणे नोंदणी अधिकारो म्हणजे उपनिबंधक - दुय्यम निबंधक अधिकाऱ्याने त्यांच्याकडे नोंदणी झालेल्या व्यवहारांची माहिती 'अ' पत्रकाद्वारे स्वतः होऊन तहसिलदार यांचे मार्फत तलाठी यांना दिली पाहिजे.

श्री. बबनराव पाटील आणि श्री. गोविंदराव सानप यांच्या खरेदीखताच्या व्यवहाराची माहिती 'अ' पत्रकाद्वारे संबंधित गावाच्या तलाठी यांना देण्यात आली.

संबंधित कामगार तलाठी यांनी श्री. गोविंदराव सानप यांना नोटीस पाठवून कचेरीत बोलावले. श्री. गोविंदराव सानप यांची या व्यवहारास कोणतीही हरकत नाही. म्हणून संबंधित कामगार तलाठी नोंद धरेल, म्हणजे फेरफार गाव नमुना ६ च्या पहिल्या तीन रकान्यामध्ये - स्तंभामध्ये या खरेदीखताची नोंद लिहील. मंडल अधिकारी सदर नोंद प्रमाणित करील, मंजूर करील, तसा शेरा गावनमुना ६ फेरफाराच्या शेवटच्या स्तंभामध्ये लिहील. त्यानंतर तलाठी या फेरफाराचा उल्लेख फेरफार क्रमांकाने सातबारा उतान्यावर करून श्री. बबनराव पाटील यांचे नाव मालकी सदरी दाखल करील.

ही नोंद भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ कलम १५ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम १४९ व १५० या आधारे दाखल झाली आहे.

महत्वाचे

कोणत्याही नोंदणीकृत दस्ताबाबत तोंडी हरकत असेल तर नोंदणीकृत दस्ताची नोंद सातबारा उतान्यावर करणे थांबविता येणार नाही. हरकत सिद्ध करणारा ठोस पुरावा तलाठी आणि मंडल अधिकारी यांचेसमोर सादर करण्यात आला तरच तलाठी व मंडलाधिकारी सातबारा उतान्यावरील नोंद नामंजूर करून तसा फेरफार लिहितील.

उदाहरण दुसरे

श्री. संजय आढावने स्टॅम्प पेपर आणले. स्टॅम्पपेपरवर आपली जमीन - मालमत्ता श्री. विवेक जानकरला देण्याचा करार लिहिला. हे स्टॅम्पपेपरवर लिहिलेले खरेदीखत तलाठी यांचेसमोर दाखल केले.

उत्तर : तलाठी फेरफार उतान्यावरील पहिल्या तीन स्तंभामध्ये या खरेदीखताची नोंद लिहील किंवा धरील. पण मंडलाधिकारी ही खरेदीखताची नोंद प्रमाणित करणार नाही. खरेदीखत फक्त स्टॅम्पपेपरवर लिहिले आहे म्हणून या खरेदीखताची नोंद सातबारा उतान्यावर करता येणार नाही.

कारण, भारतीय नोंदणी कायद्याच्या कलम १७ नुसार रु. १०० पेक्षा जास्त किंमतीच्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचा व्यवहार हा रजिस्टर नोंदणीकृत असला पाहिजे. लक्षात ठेवा फक्त वारसहक्काची नोंद कायद्याच्या आधारे असेल तरच फक्त अर्जाद्वारे दाखल करता येते.

मालमत्तेचे हस्तांतरण अन्यप्रकारे होणार असेल तर सर्व व्यवहार नोंदणीकृत असले पाहिजेत.

उदाहरण तिसरे

श्री. किशोर राणे याने दि. १४/०५/२०१४ रोजी आपली मालमत्ता श्री. विवेक महाजन यांना नोंदणीकृत दस्ताने विकली. पण मोहामुळे तीच मालमत्ता नंबर दि. २५ जून २०१४ रोजी श्री. सखाराम आदमाने यांना नोंदणीकृत दस्ताने विकली.

या प्रकरणात श्री. विवेक महाजन यांचे नोंदणीकृत खरेदीखत हे दि. १४ मे २०१४ रोजी झालेले आहे. म्हणजेच श्री. सखाराम आदमाने यांच्या खरेदीखताच्या आधी झालेले आहे. म्हणून तलाठी व मंडलाधिकारी श्री. विवेक महाजन यांच्या खरेदीखताची नोंद सातबारा उताऱ्यावर दाखल करतील.

कारण, श्री. विवेक महाजन यांचे खरेदीखत श्री. सखाराम आदमाने यांच्या आधी झाले आहे. म्हणजेच दि. १४ मे २०१४ रोजी श्री. किशोर राणे यांचा सदर मालमत्तेवरील मालकी हक्क संपुष्टात आला. श्री. किशोर राणे सदर मालमत्ता अन्य व्यक्तीस विकू शकत नाहीत.

श्री. सखाराम आदमाने यांची फसवणूक झाली, याचे कारण त्यांनी निष्णात वकिलांमार्फत शोध अहवाल (सर्च रिपोर्ट) घेतला नव्हता. श्री. सखाराम आदमाने यांनी सदर मालमत्तेचा आधी शोध अहवाल (सर्च रिपोर्ट) घेतला असता तर मालमत्ता आधीच विकली गेली आहे, हे त्यांना समजले असते.

तलाठी व मंडलाधिकारी यांनी मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ४८ व कलम ५३ अ अन्वये श्री. विवेक महाजन यांच्या खरेदीखताची नोंद सातबारा उताऱ्यावर दाखलकेली. जी कृती योग्य आहे.

श्री. सखाराम आदमाने यांनी श्री. किशोर राणे यांचे विरोधात रकमेबाबत/फसवणुकीबाबत दिवाणी आणि फौजदारी न्यायालयात दावा दाखल करणे योग्य ठरेल.

एकाच मालमत्तेचे व्यवहार अनेक व्यक्तींशी करून त्यांची फसवणूक करणारे 'महाभाग' समाजात अस्तित्वात आहेत. म्हणून कोणतीही मालमत्ता विकत घेण्याआधी निष्णात वकिलांमार्फत मालमत्तेबाबतचा शोध अहवाल घेऊन नंतर प्रत्यक्ष व्यवहार करावा.

उदाहरण चौथे

श्री. सतीश कुलकर्णी यांनी एक जमीन विकत घेतली. पण स्वतःच्या खरेदीखताप्रमाणे संबंधित जमिनीच्या सातबारा उताऱ्यावर नोंद लावण्यास त्यांना अनेक वर्षे, अनेक कारणांनी उशीर झाला. बऱ्याच वर्षांनंतर सदर खरेदीखताचा नोंदणीकृत दस्तव सूची दोन (इंडेक्स टू) घेऊन ते तलाठी यांचेसमोर गेले. त्यांनी हे पुरावे तलाठी यांचेसमोर सादर केले.

या प्रकरणात काय घडू शकेल ? (१) खरेदीखताची नोंद लावण्यासाठी श्री. सतीश कुलकर्णी यांना उशीर झाला, या कारणाने तलाठी आणि मंडलाधिकारी या खरेदीखताची नोंद नाकारू शकणार नाहीत. त्यांना श्री. सतीश कुलकर्णी यांच्या खरेदीखताची नोंद सातबारा उताऱ्यावर / मालमत्ता पत्रकावर लावावी लागेल.

कारण, रजिस्टर दस्त जुना झाल्यामुळे या खरेदीखताचे महत्व कमी होत नाही. पण दरम्यानच्या काळात मूळ मालकांनी सदर मालमत्ता अन्य व्यक्तीस विकली असेल किंवा अन्य प्रकारे मालमत्तेची विल्हेवाट लावली असेल तर मात्र श्री. सतीश

कुलकर्णी यांना दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करावा लागेल आणि आपला हक्क शाबित करून घ्यावा लागेल.

खरेदीखतामुळे किंवा नोंदणीकृत दस्ताने किंवा अन्यप्रकारे जेव्हा मालमतेवर हक्क निर्माण होतो, तेव्हा हक्कांची नोंद सातबारा उताऱ्यावर किंवा मालमत्ता पत्रकावर स्वतःहोऊन वेळेवर दाखल करण्याचे कर्तव्य करावे लागेल. फाटलेल्या कापडास वेळेवर टाका घालून दुरुस्ती केली नाही, तर कापड अधिक फाटेल, या अर्थाची म्हण लक्षात ठेवा. हक्क नोंदीबाबत जागृत व सतर्क व्हा.

उदाहरण पाचवे

श्री. सिताराम वाघमारे यांनी श्री. मुकुंद वा. देशपांडे यांच्या हिश्याची जमीन विकत घेण्याचे ठरविले. श्री. सिताराम वाघमारे यांनी श्री. मुकुंद वा. देशपांडे यांचा सातबारा उतारा पाहिला. त्यांना समजले की सातबारा उताऱ्यावर श्री. मुकुंद वा. देशपांडे, श्री. मनोहर वा. देशपांडे, श्री. कृष्णाजी वा. देशपांडे आणि श्रीमती कालिंदी वामन देशपांडे असे चार मालक आहेत. जमिनीचे क्षेत्रफळ १ हेक्टर ६० आर आहे. म्हणजेच प्रत्येक मालकाचे क्षेत्र ४० आर आहे.

श्री. सिताराम वाघमारे यांनी श्री. मुकुंद वामन देशपांडे यांच्या मालकीचे ४० आर क्षेत्र नोंदणीकृत खरेदीखताने विकत घेतले. पण सातबारा उताऱ्यावर श्री. सिताराम वाघमारे यांचे नाव दाखल करण्यास अन्य मालकांनी विरोध केला. तशी लेखी हरकत त्यांनी तलाठी यांच्यासमोर दाखल केली.

अशा प्रकरणात काय होईल ? काय करावे लागेल ?

श्री. मुकुंद वामन देशपांडे यांचा सदर जमिनीतील हिस्सा ४० आर आहे. त्यामुळे त्यांना त्यांच्या हिश्याची जमीन विकण्याचा पूर्ण अधिकार आहे.

सहहिस्सेदारांनी शेतजमिनीचे सरसनीरस वाटप झालेले नाही, त्यामुळे कोणाची कोणती जमीन आहे, हे ठरविता येत नाही. म्हणून नोंद रद्द करावी, असा दावा दाखल केला आहे.

पण मालमत्ता हस्तांतरण कायद्याच्या कलम ४४ नुसार अनेक सहधारकांपैकी एक किंवा अन्य सहधारक आपल्या हिश्याची जमीन विकू शकतात. त्यांचा हिस्सा विकत घेणाऱ्या व्यक्तीस सहहिस्सेदारांचा दर्जा प्राप्त होतो. त्यामुळे अन्य व्यक्तींची तक्रार चुकीची आहे. तलाठी आणि मंडलाधिकारी तक्रार फेटाळून लावून खरेदीची नोंद प्रमाणित करतील. सातबारा उताऱ्यावरील श्री. मुकुंद वा. देशपांडे यांचे जागी श्री. सिताराम वाघमारे यांचे नाव दाखल होईल.

त्यानंतर एक महत्वाचे काम शिल्लक राहिले आहे, ते म्हणजे प्रत्येक हिस्सेदाराचा जमिनीतील हिस्सा क्षेत्रफळ, चतुःसीमेसह निश्चित करणे. प्रत्येकाचा हिस्सा निश्चित करण्यासाठी तीन मार्ग आहेत.

एक : सर्व हिस्सेदार महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५ अन्वये परस्पर संमतीने जमिनीचे सरसनीरस वाटपाचा अर्ज मे. तहसिलदार यांचेसमोर दाखल करतील. तहसिलदार सर्वांचे जाबजबाब नोंदवून जमिनीचे सरसनीरस वाटप करण्यासाठी म्हणजे पोटहिस्से पाडण्यासाठी - निर्माण करण्यासाठी उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांची मदत घेऊन सदर जमिनीचा पोटहिस्सा वाटपाचा नकाशा तयार करण्यास सांगतील. पोटहिस्सा वाटपाची फी सर्व हिस्सेदारांना भरावी लागेल. उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख पोटहिस्सा वाटपाचा नकाशा तयार करून मे. तहसिलदार सर्व सहधारकांचे जबाब नोंदवून वाटपाचा अंतिम निकाल देतील. निकालाप्रमाणे प्रत्येक हिस्सेदाराचे स्वतंत्र सातबारा उतारे तलाठी तयार करतील.

दोन : सर्व सहहिस्सेधारक नोंदणीकृत दस्ताद्वारे वाटपाचा करार करतील. कराराची प्रत मे. तलाठी व उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांना देतील. पोटहिस्सा मोजणीचा अर्ज व फी सर्व हिस्सेधारक देतील. मोजणी खाते प्रत्यक्ष जमिनीवर येऊन पोटहिस्सा वाटपाचा नकाशा तयार करतील. त्यानंतर नकाशा व नोंदणीकृत दस्त यांचे

आधारे प्रत्येकास त्याच्या हिश्याच्या जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा आणि स्वतंत्र सातबारा उतारा प्राप्त होईल. तीन : वाटपाबाबत व हिश्याबाबत परस्पर संमतीने तोडगा निघत नसेल तर कोणीही एक हिस्सेधारक दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करेल. दिवाणी न्यायालय मोजणी खात्याची मदत घेऊन सरसनीरस वाटपाचे काम पूर्ण करण्याचा आदेश देईल.

प्रत्येक कार्यपद्धतीत पोटहिस्सा करण्यासाठी उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांची योग्य ती फी प्रत्येक हिस्सेदारास द्यावी लागेल.

कोणत्याही शेतजमिनीच्या पोटहिश्याचे वाटप विभाजन, तुकडेबंदी व तुकडेजोड कायद्याच्या अधीन राहून केले जाते. प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची जमीन हस्तांतरित, वाटप, विभाजित केली जात नाही. प्रत्येक तालुक्याचे प्रमाणित क्षेत्र किती आर, गुंठे, एकर, हेक्टर आहे, याची माहिती उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांचेकडे मिळते.

उदाहरण सहावे

श्री. अवचटने स्वकष्टार्जित सर्व जमीन खरेदीखताने श्री. बिपीन तळपदेला विकली. खरेदीखत नोंदणीकृत होते. खरेदीखताची नोंद झाल्यानंतर खरेदी देणारा श्री. अतुल अवचट मयत झाला. अर्थातच तोपर्यंत श्री. बिपीन तळपदेचे नाव सातबारा उताऱ्यावर दाखल झाले नव्हते. अशा प्रकरणात काय घडेल ?

खरेदी देणारी व्यक्ती खरेदीखताची नोंद पूर्ण झाल्यानंतर मयत झाली तर जमीन विकत घेणाराचा हक्क डावलला जाणार नाही. कारण श्री. अतुल अवचटने जिवंतपणी, स्वखुशीने नोंदणीकृत दस्ताने आपली स्वकष्टार्जित मालमत्ता श्री. बिपीन तळपदेला विकली आहे.

त्यामुळे तलाठी व मंडलाधिकारी श्री. बिपीन तळपदेच्या हक्काची नोंद सातबारा उताऱ्यावर दाखल करतील. श्री. अतुल अवचटच्या वारसांनी नोंदीस हरकत घेतली तरी श्री. बिपीन तळपदेची नोंद थांबवू शकणार नाहीत. खरेदीखताबाबत श्री. अतुल अवचटचे वारस दिवाणी दावा दाखल करू शकतील. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ५४ व महाराष्ट्र वारसा कायदा, १९५६ च्या अधीन राहून अशा प्रकरणात निर्णय होऊ शकेल.

हा निर्णय हक्क नोंदी दस्तावर आधारित आहे. खरेदी देणारी व्यक्ती मयत झाल्यामुळे खरेदीखत आपोआप रद्द होणार नाही.

उदाहरण सातवे

श्री. गुलाबराव साठे याने श्री. मारुती डोईफोडे यांचेकडून नोंदणीकृत दस्ताने जमीन विकत घेतली. खरेदीखताची नोंदणी झाल्यानंतर जमीन विकत घेणारे श्री. गुलाबराव साठे मयत झाले.

या प्रकरणात काय घडू शकेल ?

कायदेशीर खरेदीखत करून घेतल्यानंतर खरेदी घेणारी व्यक्ती मरण पावली तरी त्या व्यक्तीच्या हक्कास बाधा पोचत नाही.

तलाठी व मंडलाधिकारी प्रथम श्री. गुलाबराव साठे यांचे नाव सातबारा उताऱ्यावर दाखल करतील. त्यानंतर श्री. गुलाबराव साठे यांच्या वारसांना नोटीस पाठवतील. श्री. गुलाबराव साठे यांच्या वारसांची खात्री पटल्यानंतर सर्व वारसांची नोंद सातबारा उताऱ्यावर दाखल करतील. श्री. गुलाबराव पाटील यांच्या नावाभोवती कंस करतील.

मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ च्या कलम ४४ प्रमाणे हा निर्णय योग्य आहे. आधी मयत व्यक्तीची नोंद करणे व नंतर वारसांची नोंद करणे, या क्रमाने हक्कनोंद करणे बरोबर आहे.

उदाहरण आठवे :

श्री. भिका संतराम पाटील हा श्री. रामचंद्र वामन जोशी यांच्या जमिनीवर कूळ होता. श्री. भिका संतराम पाटील याने कूळ कायद्यातील कलम ३२ग अन्वये तहसिलदार यांचेकडे दावा दाखल केला. कूळ कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे श्री. भिका संतराम पाटील कुळाचा मालक झाला. सातबारा उताऱ्यावरील श्री. रामचंद्र वामन जोशी यांची मालक सदरी असलेली नोंद रद्द झाली. त्यानंतर मालक सदरी श्री. भिका संतराम पाटील याचे नाव दाखल झाले. पण सातबारा उताऱ्यावरील इतर हक्क सदरात “कूळकायदा कलम ४३ क चे बंधनास पात्र” असा शेरा दाखल झाला. श्री. भिका संतराम पाटील ही जमीन विकू शकेल का ?

श्री. भिका संतराम पाटील हा कूळ कायद्यान्वये कुळाचा मालक झाला. ही जमीन भोगवटादार वर्ग २ ची जमीन सम जली जाते. अशी जमीन खरेदी करण्यापूर्वी / म्हणजे विकण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी / सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे आवश्यक आहे. जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी न घेता केलेला खरेदी / विक्री व्यवहार हस्तांतरण बेकायदेशीर आहे. अशी जमीन शासनाकडे वर्ग होते.

भूधारकांचे प्रश्न आणि उत्तरे

उदा. : न्यायालयात एखाद्या मालमत्तेबाबत दावा सुरु असताना भूमी अभिलेखात हक्क नोंद करणे योग्य आहे का ?

उत्तर : एखाद्या मालमत्तेबाबत केवळ न्यायालयात दावा सुरु आहे म्हणून महसूल खात्याचे कर्मचारी तलाठी - मंडलाधिकारी अभिलेखात हक्काची नोंद करणे, टाळू शकणार नाहीत. हक्क नोंदीला नकार देऊ शकणार नाहीत.

न्यायालयातील दावा कोणत्या कारणाने चालू आहे, दाव्यातील विषय काय आहे, याची संपूर्ण माहिती घेतल्यानंतरच न्यायाचा विचार करून नव्याने हक्कनोंद करावी.

नव्याने हक्कनोंद करू नये असा दिवाणी न्यायालयाने स्पष्ट आदेश दिला असेल, तरच महसुली अधिकारी नोंद लावू शकत नाहीत.

कारण, महसूल अधिकारी हे केवळ नोंदणी अधिकारी आहेत. नोंदणीमुळे कोणताही हक्क नव्याने निर्माण होत नाही.

अंतिमरीत्या जमिनीचा मालकी हक्क हा दिवाणी न्यायालयातच ठरविला जातो.

उदा. : श्री. महेश बापट याने देवस्थान इनामाची जमीन विकत घेण्याचे ठरविले. सातबारा उताऱ्यावर मालक सदरी श्री. महसोबा देवस्थान हे नाव आहे, तर इतर हक्क सदरात श्री. बजाबा गुरव व इतर ४ व्यक्ती अशी नोंद आहे.

उत्तर : तलाठी यांचेकडील गाव नमुना ३ अन्वये गावातील देवस्थान इनाम जमिनीबाबत माहिती मिळते. श्री. महेश बापट यांना देवस्थान इनामाची जमीन विकत घेता येणार नाही. कारण देवस्थानच्या देखभालीसाठी ही जमीन देण्यात आली आहे. इतर अधिकारात नोंद असलेले श्री. बजाबा गुरव आणि इतर ४ व्यक्ती या जमिनीचे वर्ग १ चे मालक नाहीत, म्हणजे देवस्थानची जमीन त्यांची स्वकष्टाजित जमीन नाही.

उदा. : श्री. शाम थोरात यांनी श्री. पांडुरंग पावले यांचेकडून त्यांच्या मालकीची जमीन गट नं. ४५ ही जमीन खरेदी नोंदणीकृत दस्ताने घेतली. पण नोंदणीकृत खरेदीखतास चुकून गट नं. ४५ ऐवजी गट नं. ४५५ असे लिहिले गेले. गट नं. ४५५ ही जमीन श्री. पांडुरंग पावले यांची नव्हती. म्हणून तलाठी यांनी गट नं. ४५ च्या सातबारा उताऱ्यावर खरेदी व्यवहाराची नोंद करण्यास नकार दिला. म्हणून श्री. शाम थोरात यांनी काय करावे ?

उत्तर : खरेदी दस्तातील अनवधानाने झालेली चूक दुरुस्त करण्यासाठी श्री. शाम थोरात व श्री. पांडुरंग पावले यांनी

पुन्हा एकत्रितपणे दुरुस्त दस्त दुय्यम निबंधक कचेरीत जाऊन नोंदणीकृत करावा. आधीच्या दस्तातील गट नं. ४५५ ऐवजी गट नं. ४५ अशी दुरुस्ती करून दुरुस्त दस्त नोंदणीकृत करावा. त्यानंतर मूळ दस्त, त्याची सूची दोन आणि दुरुस्त दस्त आणि सूची दोन तलाठी यांचेसमोर दाखल करावा. त्यानंतर तलाठी व मंडलाधिकारी गट नं. ४५ या जमिनीसाठी खरेदीखताची नोंद सातबारा उताऱ्यावर लावतील.

कारण, मूळ दस्तातील फक्त सोयीचा मजकूर वापरून हक्क नोंद करता येत नाही. म्हणून कोणताही दस्त नोंदणीकृत करण्याआधी बारकाईने वाचून त्यानंतरच नोंदणीसाठी सादर करावा.

उदा. : मी स्वतः आदिवासी आहे. मला दुसऱ्या आदिवासी व्यक्तीची जमीन विकत घ्यायची आहे. काय करावे ?

उत्तर : आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीच्या मालकीची जमीन विकत घेण्यास कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरित करण्यास संबंधित जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेणे अत्यावश्यक आहे. म्हणजेच आदिवासीची जमीन खुद्द आदिवासीस किंवा कोणत्याही बिगर आदिवासी व्यक्तीस विकत घेण्यापूर्वी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता आहे.

एका आदिवासीने बिगर आदिवासीची जमीन खरेदी घेतली. काही वर्षांनंतर त्याला जमीन विकायची आहे. जरी पूर्वी ती जमीन बिगर आदिवासीची असली तरी सध्या ती आदिवासीच्या मालकीची जमीन आहे. म्हणून अशा जमिनीची विक्री करताना शासनाच्या पूर्वपरवानगीची गरज आहे.

उदा. : एखादी जमीन इनाम वा वतनाची जमीन आहे, हे कसे ओळखावे ?

उत्तर : इनाम वा वतनाची जमीनसुद्धा शासनाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विकत घेता येत नाही. सातबारा उताऱ्यावर धारणा प्रकार असा कॉलम - स्तंभ - रकाना असतो, त्यामध्ये वग २ असा शेरा लिहिला असेल तर ती जमीन इनाम / वतनाची असू शकते. तलाठी यांचेकडे गावनमुना १ क ठेवलेला असतो. ही जमीन हस्तांतरित करण्याआधी शासनाच्या पूर्वपरवानगीची गरज असते - आवश्यकता असते. अशा सर्व जमिनीची नोंद - माहिती गाव नमुना १ क या नोंदवहीमध्ये उपलब्ध आहे. तालुक्याचे तहसिलदार यांचे कचेरीत ऑलिनेशन रजिस्टर पाहावे. ऑलिनेशन रजिस्टरमध्ये ज्या जमिनीची नोंद आढळते, अशी जमीन इनाम / वतन या धारणाप्रकारातील जमीन असते. अर्थात अशा जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी महाराष्ट्र शासनाच्या सक्षम अधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता आहे.

उदा. : श्री. गणपत कदम यांनी एक जमीन विकत घेण्याचे ठरविले. जमिनीच्या सातबारा उताऱ्यावर “खाजगी वनविधेयक १९७५” अशी नोंद आहे. काय करावे ?

उत्तर : खाजगी वनविधेयक १९७५ असा शेरा आहे, याचा अर्थ सदर जमीन वनखात्याने संपादित करण्याचे ठरविले आहे. पण अद्याप ताब्यात घेतलेली नाही. भविष्यकाळात ताब्यात घेण्याची शक्यता आहे. त्याचप्रमाणे वनक्षेत्र असा शेरा असलेली जमीनही विकत घेऊ नये.

भारतीय नोंदणी कायदा, १९०८ च्या कलम १७ प्रमाणे रुपये १००/- किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीच्या जमीन मालमतेचे हस्तांतरण (खरेदी-विक्री-बक्षीसपत्र इत्यादी) फक्त नोंदविलेल्या दस्ताने होते. नोदरीकडे केलेल्या नोदराईज कराराने मालमतेचा वैधानिक मालकी हक्क मिळत नाही, असे सर्व करार न्यायालयातून रद्द होऊ शकतात. महाराष्ट्र शासनाने बेकायदेशीर कराराने होणारी हस्तांतरणे थांबविण्यासाठी जरूर ती कारवाई करावी.

श्री. सतीश मुकुंद जोशी