

धारण जमिनीचे वाटप (म.ज.म.अ. कलम ८५)

सर्वसाधारणपणे वाटपाबद्दल कल्पना अशी आहे की, मिळकतीचे सरस-निरस मानाने तुकडे पाडून माप व सीमांकनानुसार (Metes & bounds) आपसात वाटप करणे.

◆ मिळकतीच्या कायदेशीर वाटपाचे प्रामुख्याने खालील प्रकार आहेत:

- ◆ वडील/पुरुषाने स्वतःहून स्वतःमध्ये आणि मुलांमध्ये केलेले वाटप
- ◆ दुय्यम निबंधकासमोर लेखी दस्त नोंदवून केलेले वाटप
- ◆ हिश्यासंबंधी वाद असल्यामुळे दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४ अन्वये दिवाणी न्यायालयाकडून करण्यात आलेले वाटप.
- ◆ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये तहसिलदारसमोर झालेले वाटप.

(म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वयेचे मूळ अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांचे आहेत. तथापि, शासन आदेश, महसूल व वन विभाग, क्रमांक-युएनएफ-१४६७ (इ)-आर, दि. १४/८/१९६७ अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांना असणारे काही अधिकार ज्या अनुसूचीन्वये तहसिलदारांना प्रदान करण्यात आले आहेत, त्या अनुसूचीत कलम ८५ च्या सर्व अधिकारांचा समावेश आहे.)

- फक्त सात-बाराला आणेवारी लागली किंवा हिस्सेवारी लावली म्हणून मिळकतीचे वाटप झाले असे कायदा मानत नाही.
- एकत्र कुटूंबातील चुली वेगळ्या आहेत म्हणजे वाटप झाले असे मानता येत नाही.
- दाव्यातील मिळकती वादीचे ताब्यात नसतील तर त्याला दरम्यानचे उत्पन्न मागण्याचा हक्क असतो.
- जोपर्यंत विरुद्ध गोष्ट सिद्ध होत नाही तोपर्यंत एकत्र कुटुंब अस्तित्वात आहे किंवा होते असे कायदा मानतो.
- सहमालकास विरुद्ध कब्जाने मालकी मिळत नाही.
- एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे मृत्युपत्र केले असल्यास फक्त मयत व्यक्तीच्या हिश्यापुरतेच ते मृत्युपत्र लागू पडते.

◆ कायदेशीर तरतूद: महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ आणि महाराष्ट्र जमिन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७

○ कलम ८५

१) दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यावरून किंवा सहधारकांनी अर्ज केल्यानंतर, जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७' च्या तरतुदींना अधीन राहून, धारण जमिनीचे विभाजन यात यापुढे तरतूद केलेल्या पध्दतीने करण्यात येईल.

२) कोणत्याही धारण जमिनीत एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा कोणत्याही सहधारकांस, धारण जमिनीतील आपल्या हिश्याच्या विभाजनाकरिता जिल्हाधिकाऱ्याकडे (हे अधिकार तहसिलदारकडे हस्तांतरित करण्यात आले आहेत.) अर्ज करता येईल.

परंतु, स्वामित्व हक्काबाबत कोणताही प्रश्न उद्भवल्यास, या प्रश्नाचा निर्णय दिवाणी न्यायालयाकडून येईतोपर्यंत असे विभाजन करण्यात येणार नाही.

३) स्वामित्व हक्काबाबत कोणताही वाद नसल्यास सर्व सहधारकांची बाजू ऐकून घेतल्यानंतर, जिल्हाधिकाऱ्यास धारण जमिनीचे विभाजन करता येईल व ह्या अधिनियमान्वये राज्य शासनाने केलेल्या नियमानुसार धारण जमिनीवरील आकारणीची वाटणी करता येईल.

४) वगळण्यात आले आहे.

५) राज्य शासनास महसूल देणाऱ्या धारण जमिनीचे विभाजन करताना, योग्यरीतीने झालेला खर्च, जिल्हाधिकाऱ्यास योग्य वाटेल अशा प्रमाणात, ज्याच्या विनंतीवरून विभाजन करण्यात आले अशा सहधारकांकडून किंवा विभाजनात ज्यांचा हितसंबंध असेल अशा व्यक्तीच्या हिश्यामधून महसुलाची मागणी असल्याप्रमाणे वसूल करण्यात येईल.

✓ म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये "धारण जमिनीचे विभाजन" असा शब्द प्रयोग आहे.

✓ कलम ८५ (२) अन्वये 'एकाहून अधिक सहधारकांपैकी एकाने अर्ज केल्यास' असा उल्लेख आहे. कोणात्याही धारण जमिनीत एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा कोणत्याही सहधारकांस, धारण जमिनीतील आपल्या हिश्याच्या विभाजनाकरिता जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करता येईल अशी तरतूद आहे. म्हणजेच जमिनीचा एक किंवा सर्व सहधारक वाटपासाठी अर्ज करू शकतील.

✓ कलम ८५ (३) मध्ये 'सहधारकांची बाजू ऐकून घेऊन वाटप करावे' असे नमूद आहे.

✓ वडिलोपार्जित जमिनीचेच वाटप म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये, जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि एकत्रीकरण अधिनियम १९४७ च्या तरतुदींना आधिन राहून करता येते. सहहिस्सेदार/सहधारक म्हणजे ज्यांचा जमिनीवर प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष कब्जा आहे असे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती" असा होतो.

✓ म.ज.म.अ. १९६६ कलम २(१२) अन्वये 'जमीन धारण करणे' किंवा 'जमिनीचा धारक असणे' म्हणजे वैधरीत्या जमिनीचा कब्जा असणे, मग ते प्रत्यक्षात असो किंवा नसो, असे नमूद आहे.

✓ स्वकष्टार्जित मिळकतीचे वाटप दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीकृत वाटप पत्राने करता येईल.

✓ तहसिलदार यांचे समोर किंवा दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीकृत वाटप पत्राने वाटप करतांना सर्व सहहिस्सेदारांची संमती आवश्यक असते. सहहिस्सेदारांमध्ये वाद असल्यास दिवाणी न्यायालयामार्फत वाटप करून घ्यावे लागेल.

◆ एकत्र हिंदू कुटुंबात, वडिलोपार्जित जमीन वडिलांचे नावे आहे मुलांचे नाव ७/१२ ला नाहीत. त्यांना मुलांमध्ये जमीन वाटप करायची आहे ती करता येईल का?

☞ होय, म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये अशा जमिनीचे वाटप, वडिलांना त्यांच्या हिश्यापुरते करता येईल. कारण मुलांना वडिलोपार्जित जमिनीत वारस कायद्यानुसार हक्क आहे.

◆ वडिलांची स्वकष्टार्जित जमीन आहे, त्यांना म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये अशा जमिनीचे वाटप मुलांच्या नावे करता येईल का?

☞ नाही. म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये अशा जमिनीचे वाटप मुलांच्या नावे करता येणार नाही. कारण स्वकष्टार्जित मिळकतीमध्ये मुलांना वडिलांच्या हयातीत कोणताही हक्क नाही. अशा जमिनीचे वाटप त्यांना नोंदणीकृत वाटप/बक्षीसपत्राने करता येईल.

◆ 'केवळ सात-बारा सदरी नाव आहे म्हणजे मालक आहे असे कायदा समजत नाही' ही संकल्पना चर्चा करून अधिक स्पष्ट व्हावी.

☞ वरील संकल्पना अशी ढोबळ स्वरूपात घेऊन उपयोग नाही. कोणतीही नोंद जोपर्यंत विरुद्ध स्वरूपात सिद्ध होत नाही तो पर्यंत ती खरी मानली जाते. सात-बारा सदरी असलेले नाव खोटे/बेकायदेशीर आहे हे सिद्ध होईपर्यंत ते खरेच मानले जाईल. सात-बारा सदरी असलेले नाव योग्य व कायदेशीर आहे हे सिद्ध करण्याचा प्रसंग आल्यास त्यासाठी इतर पुरावे (उदा. फेरफार, नोंदणीकृत खरेदी खत) सादर करावे लागतील.

म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५७ अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद आणि फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद ही, एतद्विरुद्ध सिद्ध करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशीररीत्या दाखल करण्यात येईपर्यंत, खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल.

◆ तहसिलदारसमोर करावयाच्या वाटप अर्जाचा नमुना:

मे. तहसिलदार,

तालुका -----, जिल्हा-----यांचे समोर

विषय: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये वाटपाचा अर्ज

दिनांक :

वाटणीपत्र अर्ज क्र.---

अर्जदार:

१. नाव----- वय--- धर्म-----, धंदा -----रा. मौजे ----, तालुका -----, जिल्हा-----
२. नाव----- वय--- धर्म-----, धंदा -----रा. मौजे ----, तालुका -----, जिल्हा-----
३. नाव----- वय--- धर्म-----, धंदा -----रा. मौजे ----, तालुका -----, जिल्हा-----
४. नाव----- वय--- धर्म-----, धंदा -----रा. मौजे ----, तालुका -----, जिल्हा-----

आम्ही उपरोक्त अर्जदार १ ते ३ हे सख्खे भाऊ असून, अनु. क्र. ४ ही आमची विवाहीत बहीण आहे. आम्ही असा विनंती अर्ज करतो की, आमचे वडील कै. ----- हे दिनांक ----- रोजी मयत झाले. त्यानंतर आमची नावे फेरफार क्र. ----- अन्वये गाव दफ्तरी दाखल करण्यात आलीत. परंतु सदर मिळकतीचे वाटप अद्याप सरस-निरस मानाने करण्यात आलेले नाही. त्यामुळे आम्ही सर्व संमतीने आणि एकविचाराने खालीलप्रमाणे वाटप करून मिळावे म्हणून अर्ज सादर करित आहोत.

आमची वडिलोपार्जित भोगवटदार वर्ग १ ची शेत जमीन खालील प्रमाणे आहे.

अनु. क्र.	मौजे	तालुका	जिल्हा	स.नं/गट नं.	क्षेत्र	आकार	हिस्सा
					हे. आर.	रु. पै.	

१.

उपरोक्त जमिनीचे खालील प्रमाणे वाटप करून मिळावे.

◆ या जमिनीच्या एकुण ----- (हे. आर.) क्षेत्रापैकी ----- (हे. आर.) इतका हिस्सा वर अनुक्रमांक १ ला नमुद श्री. ----- यांना देण्यात यावा. त्यांच्या वाटणीस आलेल्या क्षेत्राची चतुःसीमा: पूर्वेस-----; पश्चिमेस-----; दक्षिणेस-----; उत्तरेस----- अशी नोंदवावी.

◆ या जमिनीच्या एकुण ----- (हे. आर.) क्षेत्रापैकी ----- (हे. आर.) इतका हिस्सा वर अनुक्रमांक २ ला नमुद श्री. ----- यांना देण्यात यावा. त्यांच्या वाटणीस आलेल्या क्षेत्राची चतुःसीमा: पूर्वेस-----; पश्चिमेस-----; दक्षिणेस-----; उत्तरेस----- अशी नोंदवावी.

◆ या जमीनीच्या एकुण ----.----- (हे. आर.) क्षेत्रापैकी ----.----- (हे. आर.) इतका हिस्सा वर अनुक्रमांक ३ ला नमुद श्री. ----- यांना देण्यात यावा. त्यांच्या वाटणीस आलेल्या क्षेत्राची चतुःसीमा: पूर्वेस-----; पश्चिमेस-----; दक्षिणेस-----; उत्तरेस----- अशी नोंदवावी.

◆ या जमीनीच्या एकुण ----.----- (हे. आर.) क्षेत्रापैकी ----.----- (हे. आर.) इतका हिस्सा वर अनुक्रमांक ४ ला नमुद सौ. ----- यांना देण्यात यावा. त्यांच्या वाटणीस आलेल्या क्षेत्राची चतुःसीमा: पूर्वेस-----; पश्चिमेस-----; दक्षिणेस-----; उत्तरेस----- अशी नोंदवावी.

सदर जमिनीतीत असलेल्या विहिरीच्या पाण्यावर अनुक्रमांक १ ते ४ यांचा सामाइक हक्क राहिल.

उपरोक्त वाटणीस आम्हा सर्वांची संमती असून आमच्यात आपसात कोणत्याही प्रकारचे वाद नाहीत. सदरचे वाटणीपत्र आम्हा सर्वांवर तसेच आमच्या वारसांवरही बंधनकारक असेल.

वरील प्रमाणे अर्जदार १ ते ४ यांच्यात महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ८५ अन्वये वाटणीपत्राचा आदेश होणेस आणि गाव दफ्तरी त्याचा अंमल होणेस विनंती आहे.

वाटणीपत्र करणार यांच्या सहाय्या:

अनुक्रमांक

१. सही:	नाव:
२. सही:	नाव:
३. सही:	नाव:
४. सही:	नाव:

स्थळ:

दिनांक:

◆ महाराष्ट्र जमिन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ अन्वये तरतूद:

● नियम २: अर्जातील तपशील:

(एक) कलम ८५, पोट-कलम (१) अन्वये सहधारकाने, धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्याचे विभाजन करण्यासाठी करावयाच्या अर्जात खालील तपशील असेल :-

(अ) धारणा जमिनीत समाविष्ट करण्यात आलेल्या प्रत्येक क्षेत्राचे क्षेत्रफळ आणि त्याचा अधिकार अभिलेखात नोंद करण्यात आलेला भू-मापन क्रमांक व हिस्सा क्रमांक.

(ब) धारण जमिनीचा सत्ता प्रकार. ती दुमाला जमीन आहे की बिनदुमाला आहे आणि बिनदुमाला आहे आणि बिनदुमाला धारण जमिनीच्या बाबतीत तो भोगवटदार वर्ग १, वर्ग २ किंवा सरकारी पट्टेदार म्हणून ती धारण करीत आहे.

(क) धारण जमिनीचा जमीन महसूल

(ड) सहधारकांची नावे व पत्ते आणि त्यांच्या हिश्यांची व्याप्ती.

(दोन) अर्जासोबत अधिकार अभिलेखातील नोंदीची (सात-बारा, आठ-अ, संबंधीत सर्व फेरफार यांची, सहा महिन्यांच्या आतील एक प्रमाणीत प्रत असेल.

● नियम ३: नोटीस व उद्घोषणा:

(एक) अर्ज मिळाल्यावर तहसिलदार सर्व अर्जदारास वाजवी नोटीस देईल व नेमलेल्या दिवशी अर्जदारांची जातीने सुनावणी करील आणि अर्जदाराची सुनावणी केल्यानंतर उक्त प्रकरण, नियम १० खाली येत नाही (मुंबईच्या जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ विरुद्ध) असे त्याला आढळून येईल तर तो कलम २३० च्या उपबंधानुसार (नोटीस बजावण्याची रीत), नियमास जोडण्यात आलेल्या नमुना 'अ' मधील नोटीस इतर सर्व सहधारकांवर बजावण्याची व्यवस्था करील आणि अश्या नोटीशीद्वारे अशा प्रत्येक सहधारकावर नोटीस बजावण्यात आल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांहून कमी नसेल किंवा साठ दिवसांहून अधिक नसेल अशा, नोटीशीत विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या दिवशी, त्याच्यापुढे हजर राहण्यास व त्यांच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास त्या निवेदन करण्यास त्यांना फर्मावेल.

नमुना 'अ'
(नियम ३ पहा)
नोटीस

श्री./श्रीमती.....(वडिलांचे नाव), राहणार

तालुका....., जिल्हा.....यांस,

ज्याअर्थी, गाव, तालुका जिल्हा मधील खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या धारण जमिनीचे सहधारक श्री (वडिलांचे नाव)....., याने उक्त धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्याच्या विभाजनाकरीता अर्ज केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचे योजिले आहे व/...../ २०.... ही तारीख सुनविण्यासाठी निश्चित करण्यात आली असून, सुनावणी.....येथे वाजता करण्यात येणार आहे.

त्याअर्थी, तुम्हास याद्वारे, कळविण्यात येते की, निश्चित केलेल्या तारखेला तुम्ही जातीने अथवा विधी व्यवसायीमार्फत किंवा मान्यताप्राप्त अभिकर्त्यामार्फत हजर राहून, तुम्च्या हरकती, कोणत्याही असल्यास, त्या निवेदन कराव्यात.

तुम्ही अशा रितीने हजर राहण्यास व हरकती निवेदन करण्यात कसूर केली तर, उक्त विभाजनास तुमची कोणतीही हरकत नाही, असे गृहीत धरण्यात येईल.

धारण जमिनीचा तपशील:

भू-मापन क्रमांक/ हिस्सा क्रमांक (१)	क्षेत्रफळ (२)	जमीन महसूल (३)
--	------------------	-------------------

दिनांक:/...../ २०....

मुद्रा

तहसिलदार

(दोन) तहसिलदार, या नियमास जोडलेल्या नमुना 'ब' मधील उद्घोषणा प्रसिध्द करण्याची व्यवस्था करील. अशा उद्घोषणेची एक प्रत, तालुक्याच्या व ज्या खेड्यात ती धारण जमीन असेल त्या खेड्याच्या मुख्यालयात लावण्यात येईल आणि आवश्यक असेल तर ज्या क्षेत्रामध्ये ती धारण जमीन असेल त्या क्षेत्रात कार्य करणाऱ्या सहकारी बँकेस किंवा भू-विकास बँकेस किंवा दोन्ही बँकांस पाठविण्यात येईल.

<p>नमुना 'ब' (नियम ३ पहा) उद्घोषणा</p>		
<p>ज्याअर्थी, गाव, तालुका, जिल्हा....., मधील खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या धारण जमिनीचा सहधारक श्री(वडिलांचे नाव) याने उक्त धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्याच्या विभागणीकरिता अर्ज केला आहे.</p>		
<p>आणि ज्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचे योजिले आहे व/...../२०..... ही तारीख सुनावणीसाठी निश्चित करण्यात आली असून, सुनावणी येथे वाजता करण्यात येणार आहे.</p>		
<p>त्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीत ज्यांचे हितसंबंध आहेत त्या सर्व व्यक्तींना याद्वारे कळविण्यात येते की, निश्चित केलेल्या तारखेस त्यांनी जातीने अथवा विधी व्यवसायिमार्फत अथवा मान्यताप्राप्त अभिकर्त्यामार्फत हजर राहून त्यांच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास, त्या निवेदन कराव्यात.</p>		
<p>वर उल्लेख केलेल्या तारखेस व ठिकाणी अशा रितीने हजर राहण्यास व हरकती निवेदन करण्यात कसूर केल्यास, कोणत्याही हरकती विचारात घेण्यात येणार नाहीत.</p>		
<p>धारण जमिनीचा तपशील:</p>		
<p>भू-मापन क्रमांक/ हिस्सा क्रमांक (१)</p>	<p>क्षेत्रफळ (२)</p>	<p>जमीन महसूल (३)</p>
<p>मुद्रा</p>		
दिनांक:/..../ २०...		तहसिलदार

● **नियम ४: विभाजनासाठी केलेला अर्ज नाकारण्यासाठी तहसिलदारची शक्ती:**

अर्जदार, सहधारक आणि हजर होतील अशा कोणत्याही व्यक्ती यांची सुनावणी केल्यानंतर तहसिलदारचे मत असे होईल की, जिच्यासाठी अर्ज केला आहे त्या धारण जमिनीमध्ये अर्जदाराचा हितसंबंध नाही किंवा अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त आहे तर तो अर्ज नाकारील आणि अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त असेल त्याबबतीत त्याच्या हक्कासंबंधीचा प्रश्न दिवाणी न्यालयामार्फत सोडविण्याचा अर्जदारास निर्देश देईल.

● **नियम ५: विभाजन करण्याची रीत:**

तहसिलदारने तो अर्ज फेटाळला नसेल तर तो जातीने किंवा तो नियुक्त करील अशा अभिकरणामार्फत विभाजन करण्याच्या कामास लागेल. व्यवहार्य असेल तेथवर, संपूर्ण भू-मापन क्रमांक किंवा भू-मापन क्रमांकाच्या उप-विभाग नेमून देण्यात येतील व फारच क्वचित प्रसंगी उप-विभागाचे आणखी विभाजन करण्याच्या अवलंबन करण्यात येईल. प्रत्येक पक्षकाराला शक्यतो जमिनीचे सलग क्षेत्र नेमून देण्यात येईल व प्रत्येक पक्षकाराला नेमून देण्यात आलेल्या क्षेत्राची उत्पादनक्षमता, धारण जमिनीतील त्याच्या भागाच्या प्रमाणात आहे हे सुनिश्चित करण्यासाठी दक्षता घेण्यात येईल.

● **नियम ६: आकारणीचे संविभाजन:**

धारण जमिनीच्या आकारणीचे सहधारकांनी धारण जमिनीत धारण केलेल्या भागांच्या प्रमाणात विभाजन करण्यात येईल. तथापि, अशा धारण जमिनीतील कोणत्याही भू-मापन क्रमांकाच्या सर्व उप-विभागांवरील एकूण आकारणी त्या भू-मापन क्रमांकाच्या संपूर्ण आकारणीपेक्षा कमी होत असेल अथवा अधिक होत असेल तर तसा फरक आकारणीत भर

घालून किंवा तीमधून कपात करून उप-विभागावर अशा रितीने सम प्रमाणात विभागण्यात येईल की, त्यांची बेरीज मूळ भू-मापन क्रमांकाच्या आकारणी इतकी होईल.

● **नियम ७: विभाजन कायम करण्यापूर्वीची कार्यरीती:**

विभाजन पूर्ण करण्यात आल्यानंतर, तहसिलदार, पक्षकार ज्या कोणत्याही हरकती घेतली त्या ऐकून घेईल आणि विभाजनात सुधारणा करील किंवा ते कायम करील. विभाजनात अशी सुधारणा करण्यात आल्याच्या किंवा ते कायम करण्यात आल्याच्या तारखेनंतर येणाऱ्या कृषी वर्षाच्या प्रारंभापासून हे विभाजन अंमलात येईल.

● **नियम ८: विभाजनाच्या खर्चाची वसुली:**

विभाजनाचा खर्च, कलम ८५, पोट-कलम (५) मध्ये तरतूद केलेल्या रितीने तहसिलदार वसूल करेल.

● **नियम ९: दिवाणी न्यायालयाच्या हुकुमनाम्यान्वये विभाजन:**

दिवाणी न्यायालयाचा कोणताही हुकुमनामा अथवा आदेश या अन्वये कोणत्याही धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचा आदेश देण्यात आल असेल तेव्हा नियम ५, ६, व ७ यांचे उपबंध हे सहधारकाने अर्ज केल्यावर धारण जमिनीच्या विभाजनासंबंधात त्या रितीने लागू होतात, त्या रितीने ते लागू होतील.

● **नियम १०: व्यावृत्ती:**

विभाजनाची परिणती, मुंबईच्या जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ याच्या उपबंधान्वये राज्य शासनाने निश्चित केलेल्या प्रमाण क्षेत्रापेक्षा कमी विस्तार असलेली धारण जमीन निर्माण करण्यात होत असेल तर या नियमाच्या उपबंधानुसार कोणत्याही धारण जमिनीचे विभाजन करता कामा नये.

◆ **मुदतीचा कायदा** - शेतजमिनीच्या वाटपासाठी तहसिलदारकडे अर्ज उशिरा दाखल केला म्हणून अर्ज मुदतीत नाही हा आरोप ग्राह्य धरता येणार नाही. वाटपाला मुदतीच्या कायद्याचा अडसर नसतो.

◆ **आदेशानंतर** – तहसिलदारकडून वाटपाचा आदेश पारित झाल्यानंतर तो अभिलेखात नोंदविण्यासाठी तलाठ्याकडे पाठविला जातो. तलाठी यांनी सदर आदेशान्वये फेरफार घ्यावा. या कामी परत पक्षकारांना नोटिसा बजावण्याची आवश्यकता नसते किंवा नोटिशीचा कालावधीही लागू पडत नाही. याचाच अर्थ, याचा अंमल तत्काळ सात-बारा सदरी देण्यासाठी मंडलअधिकाऱ्यांनी सदर फेरफार नोंद तत्काळ प्रमाणीत करणे आवश्यक ठरते.

◆ **वाटपानंतरचा ताबा** - वाटपातील तपशिलाप्रमाणे सर्व सहहिस्सेदारांनी जागेवर ताबा घेतला असे समजले जाते, मात्र काही वाद उद्भवल्यास महसूल अधिकारी पंचांसमक्ष जागेवर ताबा देवू शकतात.

◆ **वाटपासंबंधी शासनाचे आदेश आणि परिपत्रके:**

● **महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक ०/३०९२/प्र. क्र. २५/ल-६, दिनांक -७ मे, १९९२ अन्वये:**

एखाद्या जमिनीच्या सहधारकांनी खाजगीरित्या सामोपचाराने वा आपसांत समजुतीने जमिनीची नोंदणीकृत विभागणी करून घेतली असेल, अशा प्रकरणी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम ८५ अन्वये कार्यवाही करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. मात्र खाजगीरित्या केलेल्या विभागणीस महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम-१४९ अन्वये, जमीनधारकांनी तलाठी यांना वर्दी दिल्यावर त्याची नोंद घेऊन कलम-१५० अन्वये प्रचलित कार्यपद्धतीनुसार सदर नोंदी प्रमाणित करण्याची जबाबदारी महसूल अधिकाऱ्यांवर असते.

तथापि, शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, खाजगीरित्या सामोपचाराने वा आपापसात जमिनीच्या प्रत्येक वाटप प्रकरणात केवळ कलम ८५ चा अर्थ चुकीचा लावून महसूल अधिकारी हस्तक्षेप करीत आहेत. सबब शासन असे निर्देश देत आहे की, सर्व विभागीय आयुक्त/ सर्व जिल्हाधिकारी यांनी याबाबतच्या सविस्तर सूचना आपल्या नियंत्रणाखालील सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांना विशेषतः तहसिलदारांना देऊन ही चुकीची कार्यप्रणाली त्वरित बंद करण्याच्या दृष्टीने उचित कार्यवाही करावी.

● महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक मुद्रांक-१०९२/३००१/प्र. क्र. ६८१/म-१,
दिनांक - २६ मे, १९९५ अन्वये:

नोंदणी कायदा १९०८ मधील कलम १७ अन्वये स्थावर मालमत्तेचे दस्तऐवज नोंदणीबाबत

महाराष्ट्र शासन,
महसूल व वन विभाग,
शासन परिपत्रक क्रमांक मुद्रांक- १०९२/३००१/प्र. क्र. ६८१/म-१
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक २६.५.१९९५.

परिपत्रक -

नोंदणी कायदा १९०८ मधील कलम १७ प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण होताना, अशा मालमत्तेची किंमत रुपये १००/- पेक्षा जास्त असेल तर अशा व्यवहारातील दस्त - १) खरेदीपत्र २) हक्क सोड पत्र ३) वाटणी पत्र ४) बक्षीस पत्र ५) गहाणखत ६) भाडेपट्टा यांची नोंदणी करणे कायद्याने बंधनकारक आहे. असे असताना देखिल महाराष्ट्र जमान महसूल अधिनियम मधील कलम १४९ व १५० याप्रमाणे नोंदी करताना महसूल विभागाचे व भूमि अभिलेख विभागाचे अधिकारी, तोंडी सूचना अगर लेखी अर्ज घेवून स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचे फेरफार करतात व त्यामुळे शासनाचे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी चे उत्पन्न बुडत असे, शासनाचे मुद्रांक शुल्काचे व नोंदणी फी चे होणारे नुकसान लक्षात घेवून जमाबंदी आयुक्त संचालक भूमि अभिलेख पुणे यांनी याबाबत त्यांच्या क्षेत्रिय अधिकाऱ्यांना नोंदणी करण्याबाबत आणेश दिलेत (सोबत प्रत जोडलेली आहे.) तदनंतरही म्हणावी तशी कार्यवाही न झाल्यामुळे शासनाचा महसूल अपेक्षेप्रमाणे वसूल होत नाही. म्हणून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १४९ व १५० मध्ये नोंदणी कायद्याशी सुसंगत अशी सुधारणा करावी किंवा कसे असा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधिन होता.

२. नोंदणी फी व मुद्रांक शुल्काचे शासनाचे उत्पन्न बुडू नये म्हणून शासन असा आदेश देत आहे की, १९०८ मधील कलम १७ प्रमाणे स्थावर मालमत्तेचे सर्व दस्तऐवज हे सक्तीने नोंदवावयाची तरतूद आहे त्याप्रमाणे नोंदविण्यात यावेत. असे दस्तऐवज नोंदविल्याशिवाय व त्याच्या नियमाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क भरल्याशिवाय दस्तऐवज फेरफार करण्यासाठी स्विकारु नयेत. याबाबत सर्व संबंधित क्षेत्रिय अधिकाऱ्यांनी आवश्यक ती नोंद घ्यावी व शासनाचा महसूल बुडणार नाही याची दक्षता घ्यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

स. भा. चिंदरकर
उप सचिव
महसूल व वन विभाग

● मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य यांच्या दिनांक ०१.०४.१९९९ च्या पत्रान्वये:

परिपत्रक

क्र.का-५/मु.प्रक्र. ८४०/०८/४६६/१
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक ८१२
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
दिनांक - ०१/०४/१९९९

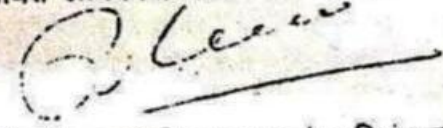
प्रति,
सह जिल्हा निबंधक,
पालना

विषय - वाटणीपत्राचे दस्तावर नोंदणी फी कशी आकारावी याबाबत
दुय्यम निबंधक, अंबड यांचे दि.१०/३/९९ चे पत्र

संदर्भ - आपले पत्र क्र.मुशु/नोंफी/६९३-९४, दि.२४/३/९९

उपरोक्त विषय व संदर्भित पत्राचे अनुषंगाने दुय्यम निबंधक, अंबड यांनी शेतजमिनीच्या वाटणीपत्राचे दस्तावर सरसकट रु.१००/- चे मुद्रांक शुल्क देय असल्याने अशा दस्तातील मिळकतीचे बाजार मूल्यावर नोंदणी फी आकारावी किंवा कसे अशी विचारणा केली आहे. तसेच महाराष्ट्र शासनाचे दि.६/३/९७ व ३१/३/९७ चे आदेशाने विदर्भ विभागातील व मराठवाडा विभागातील जिल्ह्यात नविन उद्योग सुरू करण्यासाठी करण्यात येणाऱ्या दस्तावर मुद्रांक शुल्का वी माफी दिल्याने अशा दस्तावर महाराष्ट्र जिल्हापरिषद व पंचायत समिती अधिनियम, १९६१ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम, १९६५ अंतर्गत 'अधिभार' आकारावे किंवा कसे म्हणून विचारणा केली आहे. उपरोक्त शक्यतेचा अनुषंगाने खालीलप्रमाणे स्पष्ट करण्यात येते कि (१) नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे प्रकरण ६ चा खंड ३-अ खालील नोट क्र.३ अन्वये वाटणीपत्रातील मोठा हिस्सा वगळता उर्वरित हिस्स्याचे मिळकतीचे मूल्यावर नोंदणी फी देय आहे. (२) शासनाचे दि.६/३/९७ व ३१/३/९७ चे आदेशाने मुद्रांक शुल्क माफीबाबत निर्गमित केलेले आदेश हे मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ व तरतूदीनुसार केले असल्याने अशा दस्तावर महाराष्ट्र जिल्हा परिषद व पंचायत समिती अधिनियम, १९६१ व महाराष्ट्र नगरपरिषद अधिनियम, १९६५ चे तरतूदीनुसार देय केलेला 'अधिभार' देय आहे. तरी सर्व संबंधित अधिकारी याची नोंद घ्यावी.

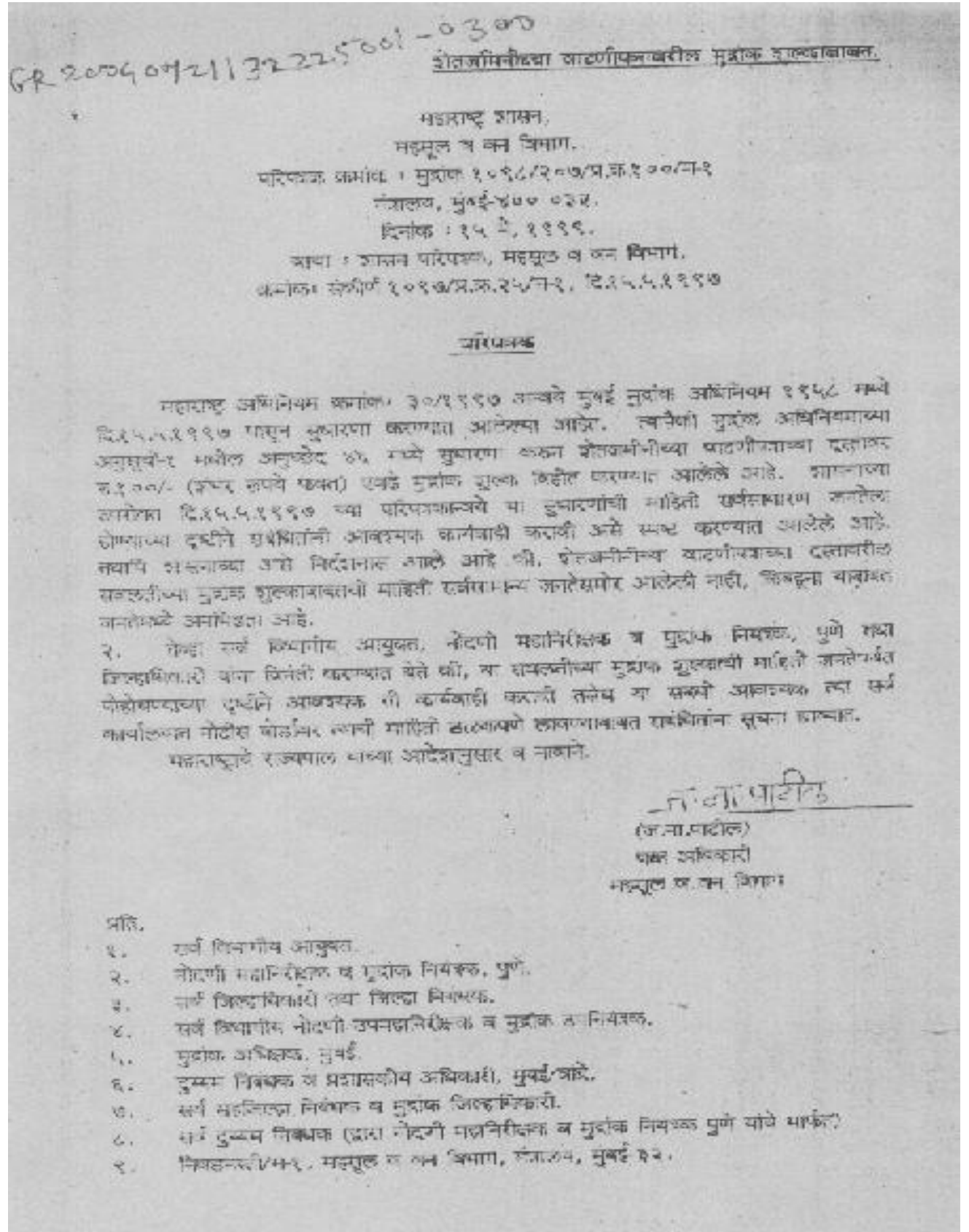
का.प्र.मा.नोंमनि.यांचे
सहीची असे.


नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणेकरिता...

प्रति -

१. सर्व सह जिल्हा निबंधक
२. सर्व दुय्यम निबंधक
३. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक
४. मुद्रांक अधीक्षक, मुंबई
५. दुय्यम निबंधक तथा प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई / बांद्रे

महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक मुद्रांक-१०९८/२०७/प्र.क्र.१००/म-१, दिनांक - १५ मे, १९९९ अन्वये:



● मा. जिल्हाधिकारी, बुलढाणा, यांच्या दिनांक १९/९/२०१३ च्या परिपत्रकान्वये:

याचावे

- १) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५, नियम-१९७१.
- २) महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम १४९, नियम-१९७१.
- ३) शासन परिपत्रक क्र. सी.सी.डी. २९६६/२९००९७-एल.१ दिनांक ५ जानेवारी, १९७६.
- ४) शासन परिपत्रक क्र. ०/३०९२/प्र.क्र.२५/ल-६ दिनांक ७ मे, १९९२.
- ५) देशपांडे -विरुद्ध- महाराष्ट्र शासन उच्च न्यायालय, खंडपीठ नागपूर, याचिका क्रमांक २८१५/२००२
- ६) महसूल व वन विभाग अधिसूचना क्र. आर.जी.एन.२०००/४४९४/सी.आर.-१०८२/एम-१ दिनांक ३०-१२-२००२.

परिपत्रक

ज्या अर्थी असे निदर्शनास आलेले आहे की, सर्व सामान्य जनतेच्या जिद्दाळ्याच्या धारण जमीनीच्या विभाजनासाठी सर्वसाधारणपणे गावकामगार तलाठी यांचे कडून उपरोक्त परिपत्रक क्रमांक ३ व न्यायनिर्णयाचे आधारे क्रमांक ४ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम १४९ खाली फेरफार नोंदी घेतल्या जात आहेत. सदरची बाब पाहता अनेक ठिकाणी सह हिस्सेधारक तथा बहिणींचे हिस्से वगळून वाटण्या केल्या जातात आणि पर्यायाने अनेक महसूली तंटे निर्माण होतात आणि ज्याअर्थी वरील सर्व कायदेशिर तरतुदींचे अवलोकन करून धारण जमीनीचे विभाजन करणेकामी सर्वकष सुचनापत्रक काढून धारण जमीनीच्या विभाजनाची विहित पध्दती निश्चत करणे जरूरीचे झालेले आहे.

त्याअर्थी सर्व संबंधितांचे निदर्शनास आणण्यात येत आहे की, धारण जमीनीचे विभाजन खाली नमुद केलेल्या तीन प्रकारेच होऊ शकते.

१) दिवाणी न्यायालयाचे हुकुमनाम्याने

याबाबतीत शासनाचे परिपत्रक दिनांक ५ जानेवारी, १९७६ नुसार विस्तृत सुचना देण्यात आलेल्या असून त्याचे काटेकोर पणे पालन होणे जरूरीचे असेल.

२) नोंदगीकृत दस्तऐवजाने धारण जमीनीचे विभाजन.

याबाबत मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुसूची १ चे अनुच्छेद ४६ च्या तरतुदीनुसार सहधारक दुय्यम निबंधकाकडे जाऊन रु. १००/- चे स्टॅम्प पेपरवर धारण जमीनीचे विभाजन करू शकतात. मात्र त्यासाठी १% बाजारमुल्यामधून वरीष्ठ हिस्सा वजा जाणारी नोंदणी फी भरावी लागते.

३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमीनीचे विभाजन) १९६७ चे आधारे धारण जमीनीचे विभाजन.

याबाबतीत सर्व सहधारकांचे संमतीने तहसिलदार त्यांना जिल्हाधिकारी यांचे कलम ८५/२ नुसार प्रदान झालेल्या अधिकारान्वये वाटपाचा आदेश काढू शकता. त्यासाठी सहधारकापैकी कोणीही एकाने विहित नमुन्यात अर्ज करावा लागतो आणि तहसिलदार उक्त तरतुदीनुसार कायदेशिर प्रक्रिया पार पाडून आदेश पारित करतील.

वरील तीन पध्दतीनुसारच धारण जमीनीचे विभाजन हे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमा नुसार कायदेशिर आहे याची सर्वांनी नोंद घ्यावी.

या व्यतिरिक्त एखाद्या व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १४९ नुसार फेरफार नोंद घेण्याचा आग्रह केल्यास गावकामगार तलाठी यांनी फेरफार घेण्यास

..२..



हस्तगत नाही. मात्र प्रमाणन करणा-या अधिका-याने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९९९ नुसार परंतुकानुसार विहित सक्षम प्राधिकारी यांचा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम खालील आदेश नसल्याने तो प्रमाणित करता कामा नये.

सदरहु परिपत्रकाची काटेकोरपणे अंमलबजावणी तात्काळ सुरु करण्यात यावी. तसेच नजिकच्या काळात झालेल्या चुकीचे फेरफाराचा आढावा घेऊन आवश्यक ती कारवाई करण्यात यावी. (कार्यालयीन प्रत-मा.जिल्हाधिकारी यांचे स्वाक्षरीत.)

स्वा/

जिल्हाधिकारी बुलडाणा.

प्रति :-

- १) उप विभागीय अधिकारी,
बुलडाणा / मेहकर / सिंदखेडराजा / खामगांव / मलकापुर / जळगांव / जामोद.
- २) तहसिलदार, बुलडाणा / चिखली / देऊळगांवराजा / मेहकर / लोणार / सिंदखेडराजा / खामगांव / शेगांव / मलकापुर / मोताळा / नांदुरा / जळगांव / जामोद / संग्रामपुर.
- ३) सह.जिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, बुलडाणा
यांना माहिती तथा उचित कार्यवाहीसाठी अग्रेषित. आपणास निर्देशित करण्यात येते की, आपण वैयक्तीकरित्या लक्ष घालून उपरोक्त मुद्यांवर आवश्यक ती कार्यवाही करावी. वरील मुद्यांबाबत अनियमितता राहणार नाही या बाबत दक्षता घ्यावी.
- ४) सर्व मंडळ अधिकारी व सर्व तलाठी संबंधित तहसिलदारां मार्फत यांना अनुपालनार्थ देण्यात यावे.

जिल्हाधिकारी बुलडाणा करीता.

परिपत्रक क्र. राजस्व. कक्ष-७ (१)/क.ली./कावि- १३८६/१३.

जिल्हाधिकारी कार्यालय बुलडाणा

दिनांक : - १९ सप्टेंबर, २०१३.



● मा. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, सोलापूर, यांच्या दिनांक १६/११/२०१५ च्या परिपत्रकान्वये:

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, कार्यालय सोलापूर.

जिल्हाधिकारी कार्यालय आवार, प्रांत कार्यालय 1 ला मजला ,सोलापूर-413001

फोन नं. 0217-2731038, email-idr.solapur@igrmaharashtra.gov.in

जा.क्र.चु.मु.शु./आपले सरकार चेतन का./ /2016
प्रति, १३०९२-९५

दि. १६/११/२०१५
१३/११/१५

उपविभागीय अधिकारी-----
तहसीलदार-----

विषय-आपले सरकार पोर्टल अंतर्गत प्राप्त झालेला अर्ज(चेतन सातलगांवकर)
संदर्भ-मा.नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे पत्र
क्र.का.12/मु.प./आसपो.तक्रार/2016/1150-53 दि.24/10/2016

उपरोक्त विषयांकित प्रकरणी नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे संदर्भिय पत्र सह जिल्हा निबंधक वर्ग-1 तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी सोलापूर या कार्यालयास प्राप्त झालेले आहे.त्यामध्ये श्री.चेतन सातलगांवकर सोलापूर यांनी मा.श्री.देवेंद्र फडणवीस सो.मुख्यमंत्री महाराष्ट्र राज्य यांना दिलेल्या तक्रार अर्जात असे नमुद केले कि सोलापूर जिल्ह्यात दर दोन ते तीन महिन्यातून एकदा लोकन्यायालय आयोजित केले जाते.या लोकन्यायालयात असे दाखविले जाते कि सदरची प्रकरणे तडजोडीने मिटविण्यात आलेली आहेत.परंतु वास्तविक पाहता महसुल चुकवून शासनाची दिशाभुल केली जात आहे.तडजोडीच्या नावाखाली जमीन वाटपाचे दावे दाखल केले जातात.सदर दावे निकाली दाखावून न्यायालयात सही शिक्क्याची नक्कल घेवून तलाठी कार्यालयात देवून 7/12 दता-यावर नावे दाखवली जातात.सबब दोन ते तीन महिन्यात कोटयावधी रुपयाचा शासनाचा महसुल बुडत आहे.जर शासनाने असा निर्णय घेतला कि लोकन्यायालयातील किंवा नियमित न्यायालयातील निकाली प्रकरणाप्रमाणे 7/12 उता-यावर नाव दाखल करण्यासाठी न्यायालयात हुकुमनामा नोंदणीकृत करून घेणे व मुद्रांक शुल्क भरणे अनिवार्य आहे.स्वतःताच्या फायद्यासाठी विधिज मंडळीही शासनाची दिशाभुल करत आहेत

तरी सदर प्रकरणी सोलापूर जिल्ह्यातील सर्व गाव कामगार तलाठी,मंडळ अधिकारी,तहसीलदार,उपविभागीय अधिकारी यांना खालील प्रमाणे कळविण्यात येत आहे .

महसुल व वन विभागाचे दि.2/12/1989 आणि दि.27/3/1995 रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने मालमत्ता हस्तांतरण आणि नाव बदल करताना क्षेत्रिय अधिकारी यांचेकडून अनुसरावयाची कार्यपध्दती खालील प्रमाणे.

1. दुय्यम निबंधक कार्यालयांमध्ये दस्तांची नोंदणी न करता साध्या पावतीने,चिठ्ठीने वा पंचनाम्याचे केवळ मोबदल्याची रक्कम देवून हस्तांतरण करण्यात येवू नये. सदरचे दस्तऐवज हे हस्तांतरणासाठी पुरावा म्हाणून ग्राह्य धरणे आवेध आहे.

REF 2016

33



2. भारतीय नॉदणी अधि.1908 चे कलम 17 अन्वये स्थावर मालम-तेची किंमत रु.100/-वा जास्त असल्यास दस्तऐवजांची नॉदणी सक्तीची आहे.तसेच कलम 17 अन्वये कोणत्याही स्थावर मालम-तेचे हस्तांतरण,विक्रीव्दारे,गहाणखताव्दारे,बक्षीसपत्राव्दारे,वाटणीपत्राव्दारे,भाडेपट्ट्याव्दारे,हक्कसोड पत्राव्दारे,मान्यायालयाने तडजोडीव्दारे व अनॉदणीकृत दस्त किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे केल्यास सदर व्यवहारात नॉदणी सक्तीची आहे.म्हणजेच स्थावर मालम-तेचे हस्तांतरण व्यवहार नॉदविताना महाराष्ट्र मुद्रांक अधि.मधील तरतुदीनुसार विहित प्रमाणात मुद्रांक शुल्क व नॉदणी फी शासनास जमा करणे आवश्यक आहे.
3. नोटरीज- केलेले दस्तऐवजांचे मालमत्तेचे हस्तांतरण करण्यात येवू नये. सदरचे दस्तऐवज हे हस्तांतरणसाठी पुरावा म्हणून ग्राह्य धरणे अवैध आहे.
4. इमारतीच्या वा इमारतीच्या गाळ्याच्या वा सदनिकेच्या मालकीबाबत हस्तांतरणाच्या दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये नॉदणी केलेल्या दस्ताची मागणी कर निर्धारण अधिका-यांनी करावी आणि नॉदणी केलेल्या दस्ताने झालेले हस्तांतरण वैध व ग्राह्य हस्तांतरण समजून नॉदणी न केलेल्या खरेदीचे हस्तांतरण ग्राह्य मानू नये व हस्तांतरीत व्यक्तीच्या नावे कर निर्धारण न करता उपलब्ध अभिलेखात ज्याचे नाव आहे,त्याच्या नावाने कर निर्धारण करण्यात यावे.
5. स्थावर मालमत्ता हस्तांतरणबाबत भारतीय नॉदणी अधि.1908 अन्वये नॉदणीकृत दस्तऐवजांची प्रमाणित नक्कल किंवा दस्तऐवजांची सुची क्र.2 चे प्रमाणित नक्कल पक्षकाराने दाखल केल्याशिवाय नगरपालिका/महानगरपालिकांच्या अभिलेखांवर कर आकारणीसाठी संबंधित मालमत्ता विकत घेणा-याच्या नावावर चढवू नये/करण्यात येवू नये.

तरी उपरोक्त महसुल व वन विभागाचे दि.2/12/1989 आणि दि.27/3/1995 रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुषंगाने मालमत्ता हस्तांतरण आणि नाव बदल करताना शासनाचा महसुल बुडणार नाही याची दक्षता घ्यावी जर शासनाचे महसुल बुडाले तर आपणास व्यक्तीशा जाबाबदार धरून आपणावर कायदेशीर कार्यवाही करण्यात येईल असे आपल्या कार्यक्षेत्रातील गाव कामगार तलाठी,मंडळ अधिकारी यांना सुचीत करावे.

(रणजीत कुमार)

जिल्हाधिकारी तथा

जिल्हा निबंधक, सोलापूर.

प्रत-1) मा.नॉदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य पुणे यांना माहितीस्तव व पुढील कार्यावाहीस्तव सादर.

2) श्री.चेतन चंद्रकांत सातलगांवकर सोलापूर यांना माहितीस्तव.

REF 2016

34

● महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन - ०७/२०१४/प्र. क्र. १३०/ज-१; दिनांक १६.०७.२०१४ अन्वये:

मा. उच्च न्यायालय, नागपूर खंडपीठ याचिका क्र. २८१५/२००२ श्री. अरविंद यशवंतराव देशपांडे विरुद्ध महाराष्ट्र शासन व इतर या प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला आहे की, हिंदू एकत्र कुटुंबाच्या मालकीच्या मिळकतीचे वाटप होवून सहधारकाला मिळकत प्राप्त होणे, ही प्रक्रिया हस्तांतरण या संज्ञेखाली येत नाही, म्हणून वाटपपत्राची नोंदणी करणे सक्तीचे नाही. या आदेशानुषंगाने नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक यांनी संदर्भाधिन क्र.३ येथे नमुद दिनांक १०-५-२००६ रोजीचे परिपत्रक निर्गमित करून सर्व जिल्हाधिकारी यांना स्वयंस्पष्ट सूचना दिलेल्या आहेत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या, कलम-८५ मधील तरतूद आणि मा. उच्च न्यायालय, नागपूर खंडपीठ यांच्याकडे दाखल याचिका क्र. २८१५/२००२ मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दिलेले आदेश पाहता, शेतकऱ्याने धारण केलेल्या शेतजमिनीमध्ये एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा, तसेच एकत्र हिंदू कुटुंबाच्या मालकीच्या धारण जमिनीतील आपल्या हिश्याच्या वाटणी/ विभाजनाकरिता जिल्हाधिकारी/ तहसीलदार यांच्याकडे अर्ज केल्यास, त्या प्रसंगी संबंधित सहधारकाकडे 'नोंदणीकृत वाटप-पत्राची' मागणी करण्यात येऊ नये. विभाजन/ वाटप अनुषंगाने जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता- १९६६च्या, कलम- ८५ मधील तरतूद व त्याखालील नियमान्वये कार्यवाही करावी.

◆ जमीन वाटपाचा लेख/दस्त, नोंदणीकृत असावा की नसावा याबाबत बराच संभ्रम आहे. त्यासाठी काही न्यायालयीन निर्णय खाली दिलेले आहेत.

वाटपाचा लेख - वाटप हे तोंडी केले जाते, परंतु नंतर ते लेखी केले आणि ते कागदपत्र वाटपासंबंधी भाग दर्शवीत असेल आणि त्यामध्ये किफायतशीर सौदा असेल तर त्यासाठी कलम ४९ रजिस्ट्रेशन अॅक्टप्रमाणे तो लेख रजिस्टर्ड हवा, नाहीतर तो पुराव्यात ग्राह्य नाही (ए. आय. आर. १९८८ सुप्रीम कोर्ट ८८१).

रजिस्ट्रेशन अॅक्ट, कलम १७ - एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीसंबंधी तोंडी कौटुंबिक व्यवस्था केली तर त्याला रजिस्ट्रेशनची गरज नाही. परंतु ते जर लेखी केले तर मात्र रजिस्ट्रेशन लागते (२००६(१) आर. सी. आर. सिव्हिल ७६६, राजस्थान).

नवीन सुधारणा

महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल आणि वनविभागाने अधिनियम क्रमांक ३०/१९९७ प्रमाणे मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९७८ मध्ये १५ मे १९९७ रोजी सुधारणा केली आहे. त्यानुसार अनुसूची ३ मधील अनुच्छेद ४६ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. शेतजमिनीच्या वाटणीपत्र दस्तासाठी शंभर रुपयांचा मुद्रांक विहित करण्यात आला. या सुधारणेची माहिती दिनांक १५ मे १९९७ च्या परिपत्रकाने सर्व संबंधितांना शासनाने दिलेली होती. या सुधारणेमुळे प्रत्येक जमीन विभागणी नोंदवावी लागते. परिणामी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या आणि त्याखालील नियमानुसार तलाठी/तहसिलदार यांनी जमीन विभागणीची वदी स्वीकारून यापुढे त्यानुसार गावी फेरफार करून, जमीन विभागणी करण्याची

पद्धती १५ मे १९९७ पासून संपुष्टात आलेली आहे. जमीन विभागणी म्हणजे जमीन हस्तांतरण नसल्यामुळे जमिनीच्या किमतीप्रमाणे स्टॅप ड्युटी भरावी लागणार नाही. तर फक्त १०० रुपयांच्या जनरल स्टॅम्पवर हा विभागणीदस्त तयार करावा लागणार आहे. विभागणी नोंदवायची असल्याने नोंदणी फी भरावी लागणार आहे.

कोर्टात दावा दाखल करून कोर्टाचे हुकमाने जमीन विभागणी करण्यात आली तरीही सदरच्या विभागणीचा दस्त अंतिमरीत्या १०० रुपयांच्या जनरल स्टॅम्पवर नोंदवून संबंधित उपनोंदणी कार्यालयात नोंदवावा लागणार आहे. कारण त्याखेरीज १०० रुपयांच्या जनरल स्टॅम्पवरील नोंदलेल्या हिस्सेदारांमधील जमीन विभागणीला कायदेशीरपणा प्राप्त होणार नाही.

वाटप हे हस्तांतर नाही- याचे कारण असलेल्या वाटपाचा वाटप करायचे असते ती मिळकत ही वाडवाडिलार्जित असते व वाटप करणारे सहहिस्सेदार असतात. त्या सर्वांना त्यात सामाईक मालकी व वाडवाडिलार्जित इस्टेटीत जन्मतः हक्क येतो व आता मुलींनाही दुरुस्तीमुळे जन्मतः कायदेशीर हक्क आला आहे. तेव्हा मिळकतीमधील मालकी ही मूलतः सर्वांची असते. ती काही नवीन येत नाही. तसेच कब्जाही सामाईकात असतो. तसेच स्त्रियांना आणि मुलींना कायद्यानेच काही हक्क मिळकतीमध्ये दिलेले असतात व त्या हक्काने त्यांना वाटपाचा दावा लावता येतो. स्त्रियांना हक्क दिलेल्या लिखित कायद्यामुळे हिंदू कायद्यामधील वारसाहक्कावर दूरगामी परिणाम झालेले आहेत.

स्त्रियांना पूर्ण हक्क - स्त्रियांना कायद्याच्या दृष्टीने वारसाहक्काने मिळणारी मिळकत किंवा वारसा यात पूर्ण हक्क प्राप्त झाले आहेत (ए. आय. आर. १९९८ सुप्रीम कोर्ट २४०१).

वाटपामध्ये एकत्र कुटुंबाचा हिस्सा असतो. त्याचे वेगवेगळे भाग, तुकडे केले जातात. तेव्हा येथे मालकी हक्काचे व वहिवाटीसंबंधीचे हस्तांतर नसते तर एकत्रातील मिळकत विभागली जाते (ए. आय. आर. १९६६ सुप्रीम कोर्ट ४३२).

इतर सहाय्य
देऊ शकते (ए. आय. आर. १९५७)

वाटप होत नसल्यास भरपाईची रक्कम मिळते - योग्य ते वाटप समसमान करता येत नसेल तर कित्येक वेळा एकत्र कुटुंबाचे वाटप करताना प्रत्यक्षात समसमान माप आणि सीमांकन (Metes and bounds) प्रमाणे मिळकतीचे वाटप काही वेळा शक्य होत नाही. त्यामुळे कमी किमतीच्या मिळकती देण्याचा प्रश्न निर्माण होतो. म्हणजे असे की जास्त किमतीच्या मिळकती एका सभासदाकडे जाऊ शकतात आणि कमी किमतीच्या मिळकती दुसऱ्याला द्याव्या लागतात. अशा वेळी ज्यांना कमी किमतीच्या मिळकती मिळाल्या असतील त्यांना जास्त किमतीचा हिस्सा गेला असेल त्याच्याकडून रक्कम देऊन भरपाई केली जाते (ए. आय. आर. १९५७ सुप्रीम कोर्ट ५७७).

नुकसानभरपाई मिळते - वाटपामध्ये एखाद्यास मोठ्या किमतीची मिळकत जात असेल तर त्यास रक्कम देण्यास सांगतात व त्यामुळे वाटपात समानता निर्माण होते (ए. आय. आर. १९९० केरळ ३४८; ए. आय. आर. १९९१ ओरिसा ८३).

ॐ०ॐ

ॐ०ॐ

ॐ०ॐ