

## कुळ वहिवाट

जमीन मालकांच्या पिळवणूकीपासून कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी कुळ वहिवाट अधिनियम अस्तित्वात आला. पूर्वीच्या मुंबई, हैद्राबाद आणि विदर्भ या प्रदेशांसाठी स्वतंत्र कुळवहिवट कायदा अस्तित्वात आहे. त्यांची नावे खालील प्रमाणे.

१) मुंबई कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८

२) हैद्राबाद कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, १९५०

३) मुंबई कुळवहिवट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश ) अधिनियम, १९५८

या लेखात मुंबई कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ बाबत थोडक्यात माहिती दिलेली आहे.

सन २०१२ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २४ अन्वये मुंबई कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चे नाव बदलून 'महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम' असे करण्यात आले.

सन १९३२ ते १९७३ पर्यंत शेतजमिनीत वहिवाट करण्याच्या सहा रीत (पध्दती) खालील प्रमाणे होत्या:

▲ रीत-१:- शेतजमिनीत स्वतः वहिवाट करणे, याला 'खुद्द' जमीन कसणे असे म्हणत.

▲ रीत-२:- शेतजमीन स्वतःच्या देखरेखीखाली मजुरांकडून कसून घेणे.

▲ रीत-३:- शेतजमीन खंडाने (रोख) कसावयास देणे व शेत जमीन कसल्याचा मोबदला म्हणून रोख रक्कम देणे.

▲ रीत-४:- शेतजमीन कसल्याचा मोबदला म्हणून पिकातील वाटा खंड म्हणून घेणे. याला 'बराईने' जमीन कसणे म्हणत असत.

▲ रीत-५:- शेतजमीन कसल्याचा मोबदला म्हणून पिकातील निश्चित वाटा घेणे याला 'अर्धेलीने' जमीन कसणे म्हणत.

▲ रीत-६:- शेतजमीन कसल्याचा मोबदला म्हणून रोख रक्कम आणि पीक असा एकत्रित मोबदला घेणे.

ज्या प्रकारच्या रीतने जमीन कसली जात असे त्याचा उल्लेख जुन्या गाव नमुना बारा सदरी 'रीत' या स्तंभात केला जात असे. याचा उपयोग कुळ हक्क ठरविण्यासाठी होत असे. सध्या हा प्रकार अस्तित्वात नाही.

महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियमात खालील व्याख्या नमुद आहेत.

● **कृषि:** कलम २(१) अन्वये, फलोत्पादन, पिके काढणे, गवत किंवा बागायती उत्पन्न काढणे, आपली गुरे चारण्यासाठी जमिनीचा उपयोग करणे, राब खताच्या प्रयोजनासाठी जमिनीचा उपयोग करणे यांचा समावेश होतो.

परंतु एखाद्या व्यक्तीने जमिनीत फक्त 'गवत' उगवतो असा उल्लेख केला असेल तर त्याचा समावेश 'कृषी' या व्याख्येत होत नाही तथापि, अशा व्यक्तीने गुरांना चरणेसाठी गवत वाढविले असेल आणि अशा जमिनीमध्ये गुरांना गवत चरणेसाठी मुक्तपणे वावर दिला असेल आणि तो अशी कृती सिध्द करू शकत असेल तरच 'गवत' चा समावेश हे पिक या सदरात करता येतो आणि त्याचा समावेश 'कृषी' या व्याख्येत करता येतो. (विश्राम काला वि. पी. एम. शाह, १९६० जी.एल.आर. २३)

● **शेतकरी:** कलम २(२) अन्वये, शेतकरी म्हणजे व्यक्तिशः जमीन कसणारी व्यक्ती. जर एखाद्या व्यक्तीची जमीन सार्वजनिक कामासाठी संपादित झाली असेल तर महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम कलम ६३ अन्वये त्याला, अशा संपादनासाठी त्याच्या जमिनीचा कब्जा घेतल्याच्या तारखेपासून १० वर्षेपर्यंत ती व्यक्ती शेतकरी असल्याचे मानण्यात येत होते. या कलमात दिनांक २७.५.२०१४ च्या शासन राजपत्रानुसार सुधारणा होऊन उपरोक्त व्यक्तीच्या वारसांनाही शेतकरी मानण्यात यावे अशी सुधारणा केली आहे.

कोणत्याही व्यक्तीने शेतीची जमीन नोंदणीकृत कागदपत्रान्वये विकत घेतली असल्यास ती व्यक्ती शेतकरी आहे की नाही हे ठरविण्याचा अधिकार दिवाणी न्यायालयाला नसून तो योग्य त्या अधिकाऱ्याचा आहे. (हौसाबाई पां. झवर वि. सुभाष श्री. पाटील, २००६(५), महा. लॉ जर्नल ७६५ ; २००६(६) ऑल महा. रिपो.(ए.ओ.सी.)

● **जोडधंदे** : कलम २(२-अ) अन्वये, शेतकी धान्योत्पादन व फलोत्पादन या व्यतिरिक्त दूधदूभत्याचा धंदा, कुक्कुटपालन, गुराढोरांची पैदास, गुरे चारणे यांचा समावेश जोडधंद्यात होतो.

● **शेतमजूर** : कलम २(१-अ) अन्वये, अशी व्यक्ती जी कोणत्याही प्रकारची स्वतःची शेत जमीन धारण करत नाही आणि कसत नाही परंतु राहते घर धारण करते आणि तिचे एकूण ५०% उत्पन्न शेत मजुरीपासून मिळते त्याला शेतमजूर म्हणतात.

● **भूमीहीन व्यक्ती** : कलम २(९-अ) अन्वये, शेतीच्या प्रयोजनासाठी मालक म्हणून किंवा कुळ म्हणून कोणत्याही प्रकारची शेतजमीन धारण केलेली नाही व जी मुख्यतः अंगमेहनतीने आपली उपजीविका करते आणि जिचा शेतीचा व्यवसाय करण्याचा हेतू आहे व ती जमीन कसण्यास समर्थ आहे.

● **अल्पभूधारक** : कलम २(१६-ब) अन्वये, मुख्यतः शेती करून किंवा शेतमजुरी करून उपजीविका करणारी, निर्वाहक क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्र असलेली जमीन कसणारी व्यक्ती.

● **कुळ** : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम १८ अन्वये, पट्ट्याने जमीन धारण करणारी व्यक्ती, जिला,

- ▲ कलम ४ अन्वये कुळ मानले गेले आहे.
- ▲ कलम ४-अ अन्वये संरक्षित कुळ मानले गेले आहे किंवा
- ▲ कलम २ (१०-अ) अन्वये कायम कुळ मानले गेले आहे.

● **कायदेशीर कुळ** : कलम ४ अन्वये:

१. जो इसम दुसऱ्याच्या मालकीची जमीन वैध किंवा कायदेशीररित्या कुळ या नात्याने कसत असेल आणि
२. जमीन मालक आणि अशा कुळात करार झाला असेल, तथापि, जर असा करार तोंडी असेल तर तो न्यायालयात सिध्द होण्यास पात्र असेल आणि
३. असा कुळ जमीन प्रत्यक्षात स्वतः कसत असेल आणि
४. जमीन कसण्याच्या बदल्यात असा कुळ, जमीन मालकास नियमितपणे खंड देत असेल आणि जमीन मालकाने तो खंड स्वीकारत असेल आणि
५. अशी व्यक्ती जमीन मालकाच्या कुटुंबातील नसेल आणि
६. अशा व्यक्तीकडे ती जमीन गहाण नसेल आणि
७. अशी व्यक्ती पगारावर ठेवलेला नोकर नसेल आणि
८. अशी व्यक्ती जमीन मालकाच्या किंवा जमीन मालकाच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष देखरेखीखाली जमीन कसत नसेल तर अशी व्यक्ती कायदेशीर कुळ आहे.

● **संरक्षित कुळ** : कलम ४-अ अन्वये, सन १९३९ च्या कुळ कायद्यानुसार, दिनांक ०१/०१/१९३८ पूर्वी सतत ६ वर्षे कुळ म्हणून जमीन कसणाऱ्या व्यक्तीची किंवा दिनांक ०१/०१/१९४५ पूर्वी सतत ६ वर्षे कुळ म्हणून जमीन कसणाऱ्या व्यक्तीची आणि दिनांक ०१/११/१९४७ रोजी कुळ म्हणून जमीन कसणाऱ्या व्यक्तीला 'संरक्षित कुळ'

म्हटले गेले आहे. अशा व्यक्तीची नोंद अधिकार अभिलेखात 'इतर हक्क' सदरी 'संरक्षित कुळ' म्हणून केली गेली आहे.

● **कायम कुळ:** कलम २ (१०-अ) अन्वये, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (सुधारणा) अधिनियम १९५५ अंमलात येण्याच्या निकटपूर्वी ज्या व्यक्तींना वहिवाटीमुळे, रुढीमुळे किंवा न्यायालयीन निकालामुळे कायम कुळ ठरविले गेले त्यांची तसेच जे मूळगेणीदार किंवा मिरासदार म्हणून जमीन धारण करित होते आणि ज्यांच्या कुळवहिवाटीसा प्रारंभ किंवा अवधी तिच्या प्राचिनत्वामुळे समाधानकारक रीतीने सिध्द करता येत नसेल आणि ज्यांच्या पूर्वहक्काधिकार्याचे नाव कोणत्याही अधिकार अभिलेखात किंवा सार्वजनिक अभिलेखात उपरोक्त सन १९५५ चा अधिनियम अंमलात येण्याच्या निकटपूर्वी कायम कुळ म्हणून दाखल होते, त्यांची नोंद अधिकार अभिलेखात 'इतर हक्क' सदरी 'कायम कुळ' म्हणून केली गेली.

● **बेदखल कुळ :** कलम १४ अन्वये, कुळांच्या कसुरीमुळे कुळवहिवाट समाप्त करण्याची तरतूद आहे. कुळांचा कसूर म्हणजे:

अ) कोणत्याही महसूल वर्षाचा खंड वर्षानुवर्षे आणि जाणूनबुजून त्या त्या वर्षांच्या ३१ मे पूर्वी न भरणे.

ब) जमिनीची खराबी अथवा कायम स्वरूपी नुकसान होईल असे कृत्य जाणूनबुजून करणे.

क) जाणूनबुजून महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या कलम २७ चे उल्लंघन करून जमिनीची पोट विभागणी, पोटपट्टा किंवा अभिहस्तांतरण करणे.

ड) व्यक्तीशः जमीन न कसणे.

इ) जमिनीचा उपयोग शेती किंवा शेतीसंलग्न जोडधंद्यासाठी न करता इतर प्रयोजनांसाठी करणे.

उपरोक्त पध्दतीने कुळांनी कसूर केला असता जमीन मालकाने कुळास तीन महिन्यांची लेखी नोटीस दिली असल्यास कुळवहिवाट समाप्त करण्याची तरतूद आहे. अशा कुळास बेदखल कुळ म्हणतात.

● **शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' असणे:** जर एखाद्या शेत जमिनीची वहिवाट-

अ. जमिनीचा मालक किंवा त्याचे कुटुंबीय करित असतील किंवा

आ. कुळ कायद्यानुसार असलेले कुळ करित असेल किंवा

इ. उपरोक्त व्यक्तीशिवाय अशी इतर व्यक्ती करित असेल, जी कायदेशीर कागदोपत्री पुराव्याद्वारे स्वतःच्या वहिवाटीचे समर्थन करू शकेल तर अशा शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायदा मानतो. अनाधिकाराने अथवा दंडेलशाहीने जमिनीचा कब्जा घेणाऱ्या इसमाविरुद्ध महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ५९ आणि कलम २४२ अन्वये कारवाई करता येते.

● **'व्यक्तिशः' जमीन कसणे:** कलम २(६) अन्वये, जी व्यक्ती "स्वतःसाठी-

(एक) स्वतःच्या मेहनतीने, अथवा

(दोन) स्वतःच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या कष्टाने अथवा

(तीन) स्वतःच्या किंवा स्वतःच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली, मजुरीने कामावर

लावलेल्या मजुरांकडून, त्यांना पिकाच्या हिश्याच्या स्वरूपात मोबदला न देता रोख रक्कम अथवा वस्तूंच्या रूपात वेतन/मोबदला देऊन जमीन कसून घेते" त्याला 'व्यक्तिशः जमीन कसणे' असे म्हणतात.

तथापि, विधवा, अज्ञान, शारीरिक किंवा मानसिकदृष्ट्या अपंग आणि सशस्त्र दलात नोकरी करणारी व्यक्ती जरी नोकरामार्फत, मजुरामार्फत किंवा कुळामार्फत जमीन कसवून घेत असली तरी अशी व्यक्ती 'व्यक्तिशः जमीन कसते' असे मानण्यात येते.

याचाच अर्थ अधिकृत अधिकाराशिवाय कोणालाही कोणाचीही जमीन वहिवाटता येत नाही.

● **कमाल धारण क्षेत्र:** महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ५ अन्वये:

▲ जिरायत जमीन: ४८ एकर अथवा

▲ हंगामात पाणी मिळणारी किंवा भात शेती जमीन: २४ एकर अथवा

▲ बारा महिने पाणी मिळणारी जमीन: १२ एकर

जर एखाद्याने वरील जमिनीपैकी दोन किंवा अधिक प्रकारची जमीन धारण केली असेल तर, अशा जमिनीचे कमाल क्षेत्र:

◆ बारा महिने पाणी मिळणाऱ्या जमिनीच्या एक एकराबरोबर,

◆ हंगामात पाणी मिळणाऱ्या किंवा भात शेती जमिनीच्या दोन एकराबरोबर,

◆ जिरायत जमिनीच्या चार एकराबरोबर आहे अशा आधारावर ठरविण्यात येते.

● **निर्वाहक क्षेत्र:** महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६ अन्वये:

▲ जिरायत जमीन: १६ एकर ( वरकस जमीन वगळता) अथवा

▲ हंगामात पाणी मिळणारी किंवा भात शेती जमीन: ८ एकर अथवा

▲ बारा महिने पाणी मिळणारी जमीन: ४ एकर.

जर एखाद्याने वरील जमिनीपैकी दोन किंवा अधिक प्रकारची जमीन धारण केली असेल तर, अशा जमिनीचे क्षेत्र कमाल क्षेत्रास लागू असलेल्या निकषांच्या आधारे ठरविण्यात येते.

निर्वाहक क्षेत्राची परिगणना करतांना वरकस जमीन वगळण्यात येते.

● **कृषक दिन:** महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२(१) अन्वये, एक एप्रिल एकोणीसशे सत्तावन (१.४.१९५७) हा दिवस कृषक दिन ठरविण्यात आला आहे. या दिवशी कायदेशीर कुळ म्हणून अभिलेखात नोंद असणाऱ्या कुळाने संबंधित शेतजमीन खरेदी केली आहे असे मानले जाते.

कुळाने खरेदी करावयाच्या जमिनीची किंमत ठरविण्याची पध्दत पुढील प्रमाणे असते:

एखादी व्यक्ती कायदेशीर कुळ आहे असे शेतजमीन न्यायाधिकरणाने जाहीर केल्यानंतर महाराष्ट्र कुळवहिवट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२-ग अन्वये कुळाने द्यावयाची जमिनीची किंमत ठरविण्यात येते.

कलम ३२-ह अन्वये अशा खरेदीची किमान किंमत व कमाल किंमत काय असावी याची तरतुद आहे. अशी किंमत कायम कुळ व संरक्षित आणि साधे कुळ यांबाबत वेगवेगळी असू शकते.

▲ **कायम कुळांच्या बाबतीत:**

१) शेतजमिनीच्या खंडाच्या सहापट रक्कम,

अधिक (+)

२) कृषकदिनी येणे असलेल्या खंडाची रक्कम (असल्यास),

अधिक (+)

३) कुळाने न भरलेल्या परंतु जमीन मालकास भरावयास लागणाऱ्या जमीन महसूल उपकराच्या रकमा,

अधिक (+)

४) कृषकदिनापासून कलम ३२-ग अन्वये जमीन खरेदीची किंमत ठरविण्यात येण्याच्या दिनांकापर्यंतच्या कालावधीसाठी, खरेदी किंमतीवर द.सा.द.शे. ४.५% यादराने होणारे व्याज.

वरील सर्वांची बेरीज.

▲ **संरक्षित आणि साध्या कुळांच्या बाबतीत:**

१) शेतजमिनीच्या आकारणीच्या वीस पटीहून कमी नाही आणि २०० पटीहून जास्त नाही अशी रक्कम,

अधिक (+)

२) जमीन मालकाने बांधलेल्या वास्तू, विहिरी, बांधारे, लावलेली झाडे यांचे मूल्य,

अधिक (+)

३) कुळाने न भरलेल्या परंतु जमीन मालकास भरावयास लागणाऱ्या जमीन महसूल उपकराच्या रकमा,  
अधिक (+)

४) कृषकदिनापासून कलम ३२-ग अन्वये जमीन खरेदीची किंमत ठरविण्यात येण्याच्या दिनांकापर्यंतच्या कालावधीसाठी, खरेदी किंमतीवर द.सा.द.शे. ४.५% यादराने होणारे व्याज.

वरील सर्वांची बेरीज.

कुळाने जर जमीन मालकास जमिनीच्या भरपाईपोटी काही रक्कम दिली असल्यास अशी रक्कम तसेच त्या जमिनीत जर काही झाडे असतील आणि जमीन मालकाने त्या झाडांचे काही उत्पन्न घेतले असेल तर ती रक्कम खरेदी किंमतीतून वजा करण्यात येईल.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२ ते ३२-र बाबतची थोडक्यात माहिती.

▲ कलम-३२: यात दिनांक १/४/१९५७ हा कृषकदिन ठरविण्यात आला आहे. या दिनांकास जर कुळाने कायदेशीर कुळ म्हणून जमीन धारण केली असेल तर त्या कुळाने ती जमीन सर्व बोजांपासून मुक्त अशी आपल्या जमीन मालकाकडून खरेदी केली आहे असे मानण्यात येईल.

▲ कलम-३२-अ: कुळाने कमाल क्षेत्रापर्यंत जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात येईल. कमाल क्षेत्रापेक्षा जास्त जमीन कुळाला खरेदी करता येणार नाही.

▲ कलम-३२-ब: कुळाने अंशतः मालक आणि अंशतः कुळ म्हणून जमीन धारण केली असेल आणि त्याने अंशतः मालक म्हणून जमीन धारण केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र कमाल धारण क्षेत्राइतके किंवा त्याहून जास्त असेल तर कुळाने जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात येणार नाही.

▲ कलम-३२-क: जेव्हा कुळाकडे एकापेक्षा अधिक जमीन मालकांकडील जमिनी स्वतंत्रपणे कसण्यासाठी ताब्यात असतील तेव्हा कुळाला प्रत्येक जमीन मालकाकडून खरेदी करावयाचे क्षेत्र व ठिकाण पसंत करण्याचा अधिकार असेल.

▲ कलम-३२-ड: कुळाच्या ताब्यात कुळ म्हणून असणारी एखादी जमीन मुंबई धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७ अन्वये तुकडा असेल तरीही कुळाला तो तुकडा खरेदी करण्याचा अधिकार असेल.

▲ कलम-३२-इ: कुळाने जमीन खरेदी केल्यानंतर शिल्लक राहिलेल्या जमिनींची विल्हेवाट कलम १५ अन्वये लावता येईल.

▲ कलम-३२-फ: जर जमीन मालक अज्ञान, विधवा, सशस्त्र सैन्य दलात नोकरीस असेल किंवा शारीरिक अथवा मानसिकदृष्ट्या अपंग असेल तर अशा जमीन मालकास कलम ३१ मध्ये नमुद केलेल्या अवधीत कुळ वहिवाट समाप्त करण्याचा हक्क असतो. अज्ञान व्यक्ती सज्ञान झाल्यानंतर, विधवा स्त्रीचे हितसंबंध नष्ट झाल्यानंतर, सशस्त्र सैन्य दलातील नोकरी संपुष्टात आल्यानंतर किंवा शारीरिक अथवा मानसिकदृष्ट्या अपंग व्यक्ती बरा झाल्यानंतर एक वर्षाच्या काळात कुळाला आपला जमीन खरेदीचा हक्क बजावता येईल.

हा एक वर्षाचा काळ, वर नमुद घटना पूर्ण झाल्यापासून मोजण्यात येईल, कुळाला माहिती मिळाल्यापासून नाही. (अप्पा न. मगदुम वि. अकुबाई ग. निर्बाळकर, ८९९३/१९९४- ए.सी. ए.आय.आर. १९९९)

▲ कलम-३२-ग: यानुसार शेतजमीन न्यायाधिकरणाने, कुळाने द्यावयाची जमिनीच्या खरेदीची किंमत ठरविण्यात येते.

▲ कलम-३२-ह: यानुसार कुळाने खरेदी करावयाच्या जमिनीची किमान किंमत व कमाल किंमत ठरविली जाते.

▲ कलम-३२-आय: यानुसार कायम कुळाने धारण केलेली जमीन जर पोटकुळाला पोट-पट्ट्याने दिली असेल तर अशा पोटकुळाने विहित मर्यादेपर्यंत कृषकदिनी जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात येते. पोटकुळाने द्यावयाच्या खरेदीच्या किंमतीतून सहापट रक्कम जमीन मालकास व उर्वरीत रक्कम कायम कुळास द्यावी लागते.

▲ कलम-३२-जे: वगळण्यात आले आहे.

▲ **कलम-३२-के:** यानुसार खरेदीदार कुळाने जमीन खरेदीची रक्कम एक वर्ष कालावधीच्या आत एक रकमी किंवा द.सा.द.शे. ४.५% व्याजासह, बारापेक्षा जास्त नाही इतक्या वार्षिक हप्त्यांनी वसूल करण्याचा न्यायाधिकरणाला अधिकार आहे.

▲ **कलम-३२-ल:** निरसित करण्यात आला.

▲ **कलम-३२-म:** यानुसार कुळाने जमीन खरेदीची संपूर्ण रक्कम शासकीय तिजोरीत जमा केल्यानंतर कुळाला न्यायाधिकरणामार्फत जमीन खरेदीचे प्रमाणपत्र देण्यात येते. जर अशी रक्कम कुळाने जमा करण्यात कसूर केला आणि ती रक्कम जमीन महसूलाच्या थकबाकीप्रमाणे वसूल केली गेली तर खरेदी परिणामशून्य होईल.

▲ **कलम-३२-मम:** यानुसार जर वर नमूद केल्यानुसार खरेदी परिणामशून्य झाली असेल परंतु जमीन खरेदीदार कुळाच्या कब्जात असेल तर सदर खरेदी रक्कम एक रकमी भरण्यासाठी न्यायाधिकरण चौकशीअंती कुळाला आणखी एक वर्षाचा अवधी देऊ शकेल.

▲ **कलम-३२-न:** यानुसार खरेदी परिणामशून्य झाली असेल तर जमीन मालकाला कुळाकडून खंड वसूल करण्याचा अधिकार आहे.

▲ **कलम-३२-ओ:** यानुसार जर कृषकदिनानंतर कुळवहिवाट निर्माण झाली असेल तर, कुळवहिवाट निर्माण झाल्यापासून एका वर्षाच्या आत कुळाने जमीन खरेदीसाठी न्यायाधिकरणाकडे अर्ज करण्याची तरतुद आहे.

▲ **कलम-३२-पी:** यानुसार कुळाने जमीन खरेदीचा हक्क मुदतीत बजावला नसेल तर जमिनी परत घेण्याचा व त्यांची विल्हेवाट लावण्याचा हक्क न्यायाधिकरणाला आहे.

▲ **कलम-३२-क्यू:** यानुसार कलम ३२-ग ची प्रक्रिया चालू असतांना न्यायाधिकरण जमिनीवर असलेल्या बोज्यांची निश्चिती करते.

▲ **कलम-३२-आर:** यानुसार जमीन खरेदीदाराने, खरेदीनंतर अशी जमीन व्यक्तीशः कसण्यात कसूर केल्यास त्याला जमिनीतून काढून टाकून त्या जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा हक्क न्यायाधिकरणाला आहे.

इतर हक्कात 'कु.का. ४३ च्या बंधनास पात्र' असा शेरा असल्यास त्याचा नेमका अर्थ खालीलप्रमाणे:

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४३ अन्वये, कुळाने कलम ३२, ३२-फ, ३२-आय, ३२-ओ, ३३-क किंवा ४३-१-ड अन्वये खरेदी केलेली तसेच कलम ३२-प किंवा ६४ अन्वये विक्री केलेली जमीन जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय हस्तांतरित करता येणार नाही, गहाण, बक्षीस किंवा पट्ट्याने देता येत नाही.

तथापि, महाराष्ट्र शासनाने फेब्रुवारी २०१४ मध्ये या कलमात सुधारणा केली आहे. त्यान्वये, ज्या कुळांना, कुळ कायदा कलम ३२-म चे प्रमाणपत्र मिळून १० वर्षांचा कालावधी लोटला आहे अशा जमिनींची खरेदी/ विक्री/ देणगी/ अदलाबदल/ गहाण/ पट्टा/ अभिहस्तांतरण करण्यासाठी शासनाच्या परवानगीची आवश्यकता असणार नाही अशी तरतुद केली आहे. ज्याला कलम ३२-म चे प्रमाणपत्र मिळून १० वर्षांचा कालावधी लोटला आहे आणि त्याला सदर जमीन विकण्याची इच्छा आहे त्याने शेतजमीन विक्री करण्यापूर्वी, त्याचा शेतजमीन विक्रीचा इरादा तहसिल कार्यालयास लेखी कळवावा लागतो. असा अर्ज मिळाल्यानंतर दोन दिवसात तहसिल कार्यालय, त्या अर्जदारास, तो विक्री करणार असलेल्या शेतजमिनीची महसूल आकारणीच्या चाळीस पट नजराणा रकमेचे, लेखाशिर्ष नमुद असलेले चलन तयार करून देते. ही चाळीस पट नजराणा रक्कम संबंधीत शेतकऱ्याने, चलनाव्दारे शासकीय कोषागारात जमा करावी. त्यानंतर तो विक्री व्यवहार करू शकतो.

हे चलन आणि खरेदीची कागदपत्रे पाहून, तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करायची असते. या चलनाशिवाय इतर कोणत्याही आदेशाची आता आवश्यकता असणार नाही.

जर संबंधीत शेतकऱ्याला त्याच्या सात-बारावर असलेला 'कु.का.कलम ४३ च्या बंधनास पात्र' हा शेरा जरी रद्द करायचा असेल तरी वरील प्रमाणे चलन आणि अर्ज हजर केल्यास असा शेरा रद्द करता येतो.

परंतु महत्वाचे म्हणजे, ही तरतुद फक्त कुळ कायदा कलम ४३ च्या बंधनास पात्र असलेल्या जमिनींनाच लागू असेल. वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील शासकीय जमिनी, कु.का.कलम ८४ क अन्वये वाटप केलेल्या नवीन

शर्तीवरील जमीनी, वतन/इनाम जमीनी, सिलींग कायद्याखाली वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमिनींना ही तरतुद लागू होणार नाही.

जर कुळ कायदा कलम ३२-म प्रमाणपत्राला १० वर्षांचा कालावधी लोटला नसेल तर सक्षम अधिकाऱ्याकडून कुळ कायदा कलम ४३ अन्वये परवानगी घेणे बंधनकारक आहे.

कुळ कायदा कलम ४३ अन्वये परवानगी न घेता जमिनीचा विक्री व्यवहार करून ताबा दिल्यास असा ताबा अवैध असेल तसेच अशा जमिनीचा विक्री व्यवहार करतांना, कलम ४३ अन्वये परवानगी नसेल तर विक्रीची सर्व कागदपत्रे अवैध ठरतील. कोणतेही न्यायालय असा व्यवहार वैध ठरविण्यास असमर्थ असेल. (लोटन रामचंद्र शिंपी वि. शंकर ग. कश्यप- १९९५(१)- महा. लॉ जर्नल ८०: १९९४(४) बॉम्बे केसेस रिपोर्ट-५७५)

एखाद्या जमीन मालकाने, थेट त्याच्याच कुळाला जमिनीची विक्री केली तर ते विधीग्राह्य ठरेल काय? या प्रश्नाचे उत्तर नाही असे आहे. कुळवहिवाट अधिनियम हा कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी, त्यांची पिळवणूक होऊ नये आणि त्यांना कोणी फसवू नये या उद्देशाने तयार करण्यात आला आहे. जमीनमालकाला, कुळ कसत असलेली जमीन, त्यालाच विकत देण्याची इच्छा असल्यास कलम ६४ अन्वये त्याची पध्दत विहित केलेली आहे. कुळवहिवाट अधिनियमाखालील कोणत्याही जमिनीची खरेदी किंवा विक्री शेत जमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय होऊ शकत नाही.

बऱ्याच ठिकाणी, शेतजमीन मालकाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीचे नाव वर्षभर वहिवाट सदरी लागले म्हणजे तो आपोआप कुळ बनतो हा समज असून तो योग्य नाही. हा फार मोठा गैरसमज आहे.

कुळ कायदा कलम ४ मध्ये 'कुळ म्हणून मानावयाच्या व्यक्ती' ची व्याख्या नमूद आहे.

कुळ कायदा कलम '३२ ओ' मध्ये कुळ कायदा कलम '३२ ओ' मध्ये 'जमीन मालकाने दिनांक ०१/०४/१९५७ नंतर निर्माण केलेल्या कोणत्याही कुळवहिवाटीच्याबाबतीत, जातीने जमीन कसणाऱ्या कुळास अशी कुळवहिवाट सुरु झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आंत, त्याने धारण केलेली जमीन मालकांकडून खरेदी करण्याचा हक्क असतो.' असे नमुद असले तरीही कुळ कायदा कलम '३२ ओ' अन्वये कुळ जाहिर करणेसाठी खालील पात्रता अत्यावश्यक आहे.

१) कुळकायद्याने कुळास दिलेला हक्क बजावण्याची ज्याची इच्छा असेल त्याने एक वर्षाच्या आंत, त्या संबंधात जमीन मालकास व शेतजमीन न्यायाधिकरणास (तहसिलदार) विहित रितीने कळविले पाहिजे.

२) अशा प्रकारे कळविल्यानंतर शेतजमीन न्यायाधिकरण (तहसिलदार) याप्रकरणी नोटीस बजावून चौकशी करतात. या चौकशीच्यावेळी खालील मुद्दे स्पष्टपणे/निसंदिग्धपणे सिध्द होणे अत्यावश्यक असते.

अ) अर्जदार कुळ आणि जमीन मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' असे नाते सिध्द होत आहे काय?

ब) कुळ आणि मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' नाते सिध्द करणारा आणि न्यायालयात निसंदिग्धपणे सिध्द होणारा करार झाला आहे काय?

क) कुळ मालकाला रोखीने खंड देत आहे काय?

ड) कुळ देत असलेला रोख खंड मालक स्वीकारत आहे काय आणि त्याबाबत पावती देत आहे काय?

वरील बाबी सिध्द झाल्या तरच वहिवाटदार कुळ ठरू शकतो.

जोपर्यंत जमीनमालक कुळाचा कायदेशीर कुळ म्हणून स्वीकार करत नाही किंवा ती व्यक्ती कुळ नाही हे विधान कायदेशीररित्या फेटाळले जात नाही तो पर्यंत कुळाचा, कुळकायदा कलम ३१-ओ नुसार दिलेला एक वर्षाचा कालावधी सुरु होत नाही. (लक्ष्मण धोंडी झुरळे वि. यशोदाबाई, २००५(२)- ऑल महा. रिपो.-८१२)

एखाद्या जमीन मालकाने, कुळाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीला शेतजमिनीची विक्री केली तर ते विधीग्राह्य ठरेल काय? या प्रश्नाचे उत्तर नाही असे आहे. कुळवहिवाट अधिनियम हा कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी आणि

त्यांच्या ताब्यात असलेली जमीन कोणी बेकायदेशीरपणे हिरावून घेऊ नये या उद्देशाने तयार करण्यात आला आहे. जमीनमालकाने, कुळ कसत असलेली जमीन, कुळाने खरेदी करण्यास नकार दिला तरीही कलम ६४ अन्वये त्याला शेतजमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय अन्य व्यक्तीला विकत देण्यास कायद्याने मनाई केली आहे. अशी विक्री बेकायदेशीर ठरून कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी पात्र ठरेल.

एखाद्या सहकारी संस्थेने अथवा सहकारी संस्थेमार्फत शेतजमिनीची खरेदी विधीग्राह्य आहे. कारण कुळवहिवाट अधिनियम, कलम ६४-अ अन्वये, सहकारी संस्थेस अथवा अशा सहकारी संस्थेमार्फत शेतजमिनीची खरेदी विधीग्राह्य ठरेल. अशा व्यवहारास कुळकायद्याची कलमे ६३ व ६४ लागू होणार नाहीत. तथापि, अशी सहकारी संस्थेची नोंदणी, खरेदी दिनांकाच्या आधी, मुंबई सहकारी संस्था अधिनियम, १९२५ अन्वये झालेली असावी अन्यथा असा व्यवहार अवैध ठरून कुळ कायदा कलम ८४-क अन्वये कारवाईस पात्र ठरेल. (विनायक रत्नागिरी वि. राज्य, २०११(२), महा. लॉ जर्नल-७४०)

नगरपालिका क्षेत्रात कुळवहिवाट अधिनियम लागू असतो काय? या प्रश्नाचे उत्तर नाही असे आहे. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४३-क अन्वये बृहन्मुंबई, मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९, मुंबई बरो नगरपालिका अधिनियम १९२५, मुंबई जिल्हा नगरपालिका अधिनियम १९०१ अन्वये स्थापित नगरपालिका किंवा महानगरपालिका क्षेत्रे, कटक क्षेत्रे, मुंबई नगररचना अधिनियम १९५४ अन्वये नगररचना योजनेत समाविष्ट क्षेत्रे यांना महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमातील कलम ३१ ते ३२-र, ३३-अ,ब,क आणि ४३ च्या तरतुदी लागू होत नाहीत.

शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीने महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी करणे विधीग्राह्य ठरणार नाही. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३ अन्वये, शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी खरेदी करता येत नाही. असा व्यवहार बेकायदेशीर ठरून कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी पात्र ठरेल. तथापि, ज्या व्यक्तीची शेतजमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी संपादित करण्यात आली आहे, त्याने त्याबाबत पुरावा सादर केल्यास, त्याला व त्याच्या वारसांना शेतकरी मानण्यात येईल.

शेतकरी नसलेली व्यक्ती खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी जमीन खरेदी करू शकते. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३-एक-अ अन्वये, खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेली व्यक्ती, प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक विकास योजनेतर्गत असलेल्या औद्योगिक किंवा शेतकी क्षेत्रामध्ये स्थित शेतजमीन, दहा हेक्टर मर्यादेस आधिन राहून खरेदी करू शकते. परंतु, खरेदीच्या दिनांकापासून पंधरा वर्षांच्या कालावधीत त्या जमिनीचा औद्योगिक वापर सुरु करणे बंधनकारक असेल अन्यथा ती जमीन, मूळ खरेदी किंमतीस परत घेण्याचा हक्क मूळ जमीन मालकास असेल.

शेतकरी नसलेली एखादी व्यक्ती, सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीने महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी करू शकते. तथापि, ज्या व्यक्तीचे वार्षिक उत्पन्न रु. बारा हजार पेक्षा जास्त नसेल अशा बिगर शेतकरी व्यक्तीला महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३(१)(ब) अन्वये शेतजमीन विकत घेण्याची परवानगी जिल्हाधिकारी देऊ शकतात.

कु.का. कलम ८४ क अन्वये कारवाई पात्र म्हणजे, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३ अन्वये, शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी खरेदी करता येत नाही. असे हस्तांतरण किंवा संपादन विधिग्राह्य ठरून अशी जमीन कलम ८४ क अन्वये सरकार जमा करता येते. आणि कलम ८४ क अन्वये अशा जमिनीची विल्हेवाट लावता येते.



कलम ८४ क अन्वये करण्यात येणारी कार्यवाही, खरेदी दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत करावी अशा सूचना अनेक न्यायालयीन निर्णयात दिल्या गेल्या आहेत. (मौजीभाई धारसीभाई वि. गुजरात राज्य, १९९४(२), गुजरात लॉ रिपो. ११६८; एम.डी.कवी वि. फातिमाबाई इब्राहिम, १९९७(६) एस.सी.सी. ७१; मणीबेन वि. गुजरात राज्य, ए.आय.आर. १९९१, गुजरात १८४; अप्पा दादु वि. राज्य, २०११(२), महा. लॉ जर्नल ७३९)

कु.का. कलम ८४ क मध्ये खालील सुधारणा करण्यात आली आहे. महाराष्ट्र कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या कलम ८४क मध्ये पोट-कलम (५) नंतर एक पोट कलम जास्तीचे समाविष्ट करण्यात येणार आहे. त्यानुसार या अधिनियमात उल्लेखित हस्तांतरित जमिनीचे क्षेत्र जमीनधारणेच्या कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक होत नसेल आणि ती जमीन केवळ शेतीच्या प्रयोजनासाठीच वापरण्यात येत असेल तसेच ज्यास ही जमीन हस्तांतरित करण्यात आली आहे तो जर शेतकरी असेल आणि त्याने कुळ वगळून चालू वर्षाच्या वार्षिक विवरणपत्रकानुसार बाजार मुल्याच्या ५० टक्के इतका दंड भरल्यास या जमिनीचे हस्तांतरण तहसिलदाराकडून बेकायदेशीर ठरविण्यात येणार नाही. यासोबतच अशा रितीने हस्तांतरित केलेली जमीन शेतीव्यतिरिक्त इतर कारणांसाठी वापरण्यात येत असेल आणि त्याबाबत ज्यास ही जमीन हस्तांतरित करण्यात आली आहे अशा व्यक्तीने चालू वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रकानुसार बाजारमुल्याच्या ७५ टक्के इतका दंड भरल्यास संबंधित तहसिलदार असे हस्तांतरण बेकायदेशीर ठरवणार नाही.

कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-कअ अन्वये, शासनाला विशेष/उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या वतन/इनाम जमिनीस, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमातील कलम ३२ ते ३२-र, ३३-अ,ब,क च्या तरतुदी लागू होत नाहीत. तसेच कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम ८८-कअ अन्वये सरंजाम म्हणून धारण केलेल्या जमिनीस, कलम ३२ ते ३२-र च्या तरतुदी लागू होत नाहीत. कलम ८८-कअ ची तरतुद फक्त शासनास उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनींनाच लागू आहे. इतर कारणांसाठी इनाम म्हणून दिलेल्या जमिनींसाठी नाही.

कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-१-अ अन्वये, शासनाच्या मालकीच्या किंवा शासनाकडून पट्ट्याने धारण केलेल्या, कलम ८८-१-ब अन्वये, शासनाने राजपत्रातील अधिसूचनेन्वये कृषीतर किंवा औद्योगिक विकासासाठी विनिर्दिष्ट केलेल्या जमिनी, कलम ८८-१-क अन्वये, पाल्य अधिनियम, १८९० अन्वये पालक म्हणून नेमलेल्या शासकीय अधिकाऱ्यांच्या व्यवस्थापनाखालील जमिनी यांना कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम १ ते ८७ लागू होणार नाहीत.

देवस्थान इनामाच्या जमिनीला कुळकायदा कलम ८८-१-अ लागू होणार नाही कारण देवस्थानच्या जमिनी शासनास उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या नसतात. (कचरू लखू अहेर वि. मसजीद मानवर देवस्थान, १९९० महा. लॉ जर्नल-४४०)

इतर राज्यातील शेतकरी महाराष्ट्रात जमीन खरेदी करू शकतो काय ? या प्रश्नाचे उत्तर होय असे आहे. अशा व्यक्तीने सादर केलेला शेतकरी पुरावा, पत्रासह तहसिलदार कार्यालयात पाठवावा. तहसिलदार पत्राद्वारे संबंधित राज्यातील संबंधित जिल्हाच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयाशी संपर्क साधून या पुराव्याच्या खरेपणाबाबत दाखला मागवतील. असा दाखला प्राप्त होईपर्यंत फेरफार नोंद, तसा शेरा नमुद करून प्रलंबित ठेवता येते.

पत्नीच्या नावे असणाऱ्या जमिनीवर पती कुळ म्हणून दावा करू शकत नाही. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४ मध्ये कुळाची व्याख्या दिलेली आहे. त्यानुसार जमीन मालकाच्या कुटुंबातील सदस्य कुळ ठरू शकत नाही.

पत्नीच्या नावे असणारी जमीन पती वहिवाटत असेल तर तो कुळ ठरणार नाही. (अप्पालाल उर्फ इस्माईल इब्राहिम वि. आबा गिराज मुल्ला (१९९९, खंड १०१(३) बॉम्बे एल. आर. ३८८).

एका खातेदार अविवाहित महिलेच्या नावे शेतजमीन आहे. तिचा विवाह बिगर शेतकरी व्यक्तीशी झाल्यास तिचा पती शेतकरी मानला जाईल काय? या प्रश्नाचे उत्तर नाही असे आहे. त्या महिलेचा शेतकरी दर्जा फक्त विवाहामुळे तिच्या पतीला प्राप्त होणार नाही. कारण त्या महिलेचा पती 'शेतकरी कुटुंबाचा' सदस्य होत नाही.

कुळाच्या वारसाची नोंद करताना मूळ मालकाला नोटीस देणे बंधनकारक आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम १५०(५)(ब) अन्वये हितसंबंधीतांना नोटीस बजावल्याशिवाय कोणतीही नोंद प्रमाणित करता येणार नाही. त्यामुळे सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देणे आवश्यक आहे.

विश्वस्त संस्थेला (Trust) कुळकायद्याच्या तरतुदी लागू होत नाहीत. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-ब अन्वये स्थानिक प्राधिकरणे, विद्यापीठे, रुग्णालये, पांजरपोळ, गोशाळा तसेच सार्वजनिक पूजास्थानासाठी असणाऱ्या विश्वस्त व्यवस्थेची मालमत्ता असलेल्या जमीनी किंवा त्यांनी भाडेपट्टा करून दिलेल्या जमिनी आणि मुंबई विश्वस्त व्यवस्था अधिनियम, १९५० (Bombay Public Trust Act, 1950) खाली नोंदणी केलेले ट्रस्ट यांना कुळ कायद्यातील कलम ३, ४-ब, ८, ९, ९-अ, ९-ब, ९-क, १०, १०-अ, ११, १३ व १७ तसेच प्रकरण सहा व आठ यातील तरतुदीशिवाय महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या इतर तरतुदी लागू होत नाहीत. तथापि, अशा विश्वस्त संस्थेची स्थापना दिनांक १/४/१९५७ पूर्वी म्हणजेच कृषकदिनापूर्वी झालेली असणे आणि तिची नोंदणी मुंबई विश्वस्त व्यवस्था अधिनियम, १९५० अन्वये झालेली असणे आवश्यक आहे. तसेच अशा जमिनीच्या उत्पन्नाचा विनीयोग, अशा विश्वस्त व्यवस्थेच्या प्रयोजनार्थ होत असावा. कलम ८८-ब चे प्रमाणपत्र जिल्हाधिकारी देतात. असे प्रमाणपत्र घेतलेले असेल तरच कुळाचा खरेदीचा हक्क संपुष्टात येईल. दिनांक १/४/१९५७ नंतर स्थापन झालेल्या विश्वस्त संस्थेला अशी सूट मिळणार नाही.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या खालील कारणे व कलमान्वये कुळवहिवाट संपुष्टात आणली जाऊ शकते.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या:

- कलम १४ अन्वये- कुळाच्या कसुरीमुळे
- कलम १५ अन्वये- कुळहक्क स्वाधिन करून
- कलम ३१ अन्वये- मालकास स्वतः कसण्यासाठी किंवा कृषीतर प्रयोजनासाठी जमीन हवी असेल
- कलम ४३-१-ब अन्वये जमीन मालकाने कमाल क्षेत्राएवढी जमीन मागून कुळवहिवाट संपुष्टात आणली जाऊ शकते.
- कुळकायदा कलम ३२-ग अन्वये दाखल केलेला कुळाचा दावा फेटाळण्यात आला असेल तर जमीन खरेदी करण्याचा कुळाचा हक्क संपुष्टात येतो आणि कुळवहिवाट संपुष्टात येते.

कुळांनी शेतजमिनीत लावलेल्या झाडांवर, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम १९ अन्वये, कुळाचा हक्क असतो. कुळवहिवाट सुरू असतांना अशा झाडांचे उत्पन्न व लाकूड घेण्याचा तसेच कुळवहिवाट संपल्यावर अशा झाडांचा मोबदला जमीन मालकाकडून मिळण्याचाही हक्क असतो.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २० अन्वये, कुळवहिवाट सुरू असतांना शेतजमिनीत नैसर्गिकरीत्या वाढणाऱ्या झाडांच्या उत्पन्नाच्या २/३ भागावर कुळाचा तर उत्पन्नाच्या १/३ भागावर जमीन मालकाचा हक्क असतो.

तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण यांच्या आदेशाविरुद्ध जिल्हाधिकारी/ सहायक/उप जिल्हाधिकारी यांच्याकडे अपील दाखल करता येते. शेतजमीन न्यायाधिकरण स्थापना महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६७ अन्वये झालेली असते. कलम ७४ अन्वये, तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण यांच्या आदेशाविरुद्ध, आदेशाच्या दिनांकाच्या साठ दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांचेकडे अपील दाखल करता येईल. जिल्हाधिकाऱ्यांचे अपील चालविण्याचे अधिकार, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ७४-अ अन्वये, सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्यांकडे सोपविता येतात.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ७५ अन्वये, जिल्हाधिकारी किंवा सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्यांने दिलेल्या अपिलातील आदेशाविरुद्ध महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरणाकडे, आदेशाच्या दिनांकाच्या साठ दिवसांच्या आत अपील दाखल करता येते.

कुळकायदा अंतर्गत, तहसिलदार, जिल्हाधिकारी किंवा सहायक अथवा उप जिल्हाधिकारी आणि महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरणा मार्फत केली जाणारी चौकशी ही भा.द.वि. कलम १९३, २१९ व २२८ अन्वये न्यायिक कार्यवाही आहे.

शेतकऱ्यांने पिकाखालील जमिन सलग दोन वर्षे लागवडीखाली न आणल्यास, चौकशी अंती महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६५ अन्वये शासन अशा जमिनीचा ताबा घेऊ शकेल.

१० \* १०