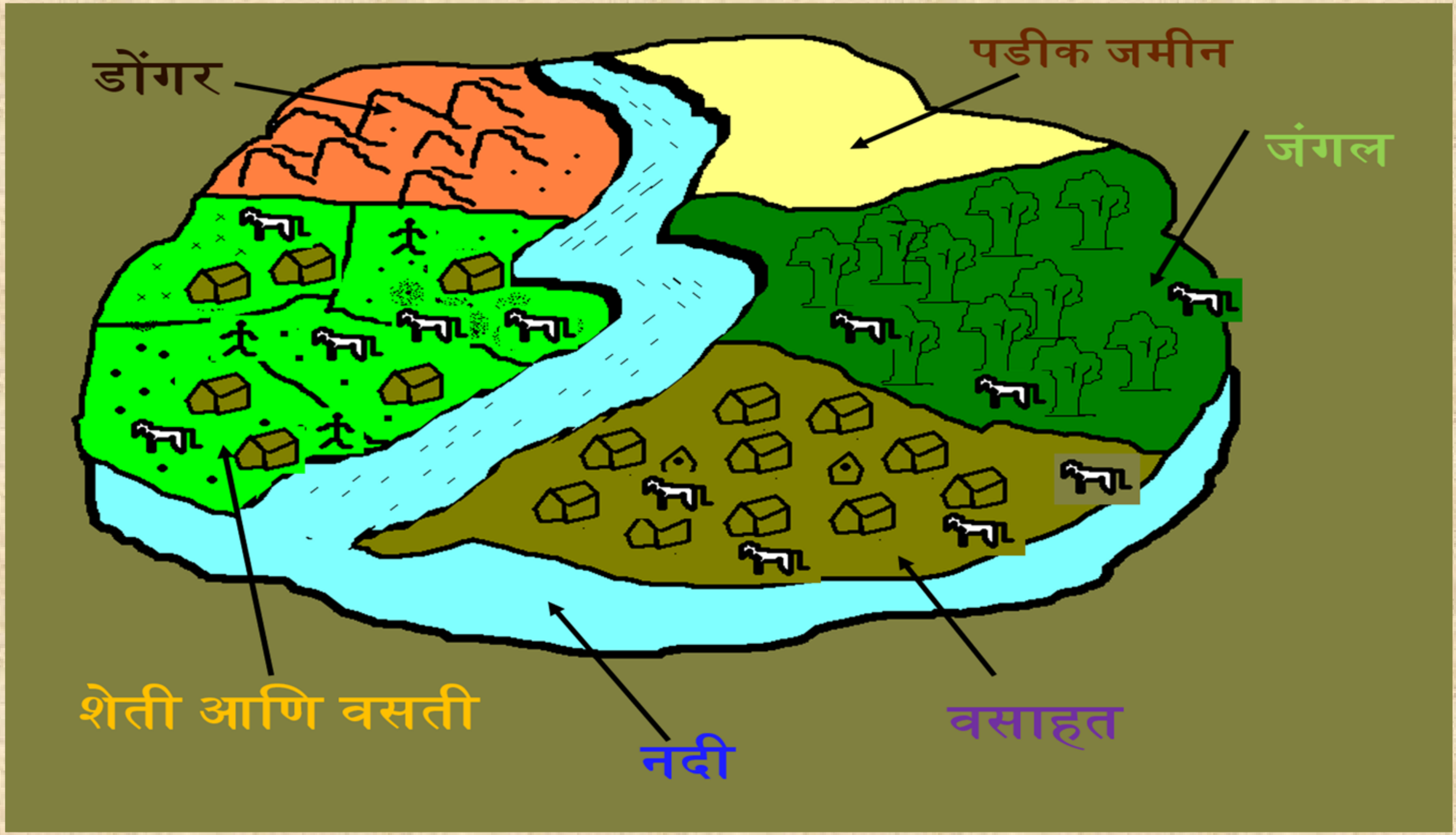
- महसूल -
तक्रार नोंदीविषयक कामकाज

डॉ. संजय कुंडेटकर,
उपजिल्हाधिकारी
बी.ए; एन.डी.; डी.मॅग; एम.बी.ए;
एम.डी.; पीएच. डी.

सर्वसाधारण गाव



जमिनीच्या अभिलेखाचे महत्व

- खातेदारांसाठी हक्काचा प्राथमिक पुरावा
- कुळांसाठी ताब्याचा प्राथमिक पुरावा
- महसूल वसुली, नियोजन, विकासात्मक कामे यांसाठी महत्वाचा दस्तऐवज

तलाठी

- महसूल यंत्रणेचा कणा.
- प्रत्येक गावात अस्तित्व.
- महसूल प्रशासन, आपत्ती, सामाजीक अर्थ सहाय्य, पाणी टंचाई, गावातील साधन संपत्तीची सांख्यिकीय माहिती.
- शासकीय जमिनीचे संरक्षण.
- शासन आणि प्रशासन यामधील दुवा.

तलाठ्यांची समस्या

- अहोरात्र काम.
- विविध प्रकारची कामे- अभिलेख संगणीकरण, निवडणुका, जनगणना, विविध सर्वेक्षण आणि माहिती, राजशिष्टाचार इत्यादी.
- योग्य प्रशिक्षणाचा अभाव, रिक्त पदे, अद्ययावत साधन सामुग्री, कागदपत्रे, शासकीय कार्यालय, बैठक व्यवस्था, शासकीय निवासस्थान यांची अनुपलब्धता.
- कोतवालांची रिक्त पदे.
- गावपातळीवरील अन्य शासकीय व निम-शासकीय अधिकारी/ कर्मचारी यांचेशी समन्वयाचा व सहकार्याचा अभाव.
- वरिष्ठांच्या लेखी व स्पष्ट निर्देशांचा अभाव, निकालपत्र व आदेशांतील संदिग्धता.
- गावातील राजकारण/समाजकारण.

वरिष्ठ अधिकाऱ्यांच्या समस्या

- वाढत्या व्यापामुळे गाव भेट, दप्तर तपासणी, जनतेशी थेट संवाद यांकडे दुर्लक्ष.
- कनिष्ठ अधिकाऱ्यांना कायदेशीर मार्गदर्शन करण्यात अपयश.
- कनिष्ठ अधिकारी/कर्मचारी यांचेशी परिणामकारक संवाद साधण्यात अपयश.
- नवीन योजना व नवीन कायदे यांच्या प्रशिक्षणाचा अभाव.
- रिक्त पदांमुळे अतिरिक्त कार्यभार व त्यामुळे मानसिक ताण.
- अद्ययावत कार्यालयीन साधन सामुग्री, शासकीय निवासस्थान यांची अनुपलब्धता.
- जिल्हा स्तरावरील राजकारण/समाजकारण.
- कायदेशीर व अद्ययावत तरतुदींचा अभ्यास नसणारा कर्मचारी वर्ग.

जमिनीच्या वादाची कारणे

- कायदा व नियमांचे अज्ञान.
- सामाजिक प्रतिष्ठा, इर्षा, महत्त्वाकांक्षा, व्देष यांमुळे होणारी अडवणूक व बेकायदेशीर कामे.
- जनता व प्रशासनात सुसंवादाचा अभाव.
- योग्य सल्ल्याचा अभाव.
- अचूक कार्यपध्दतीची माहिती नसणे.
- सातबारा पुर्नलेखनामध्ये झालेल्या चुका.
- सातबारा संगणकीकरणामध्ये झालेल्या चुका.
- कुटुंबांतर्गत वाद.

महसूल प्रशासनाकडून होणाऱ्या चुका

- कर्मचारी वर्गाला योग्य प्रशिक्षण देण्यामध्ये दुर्लक्ष.
- कारकुनी लेखन प्रमाद व अंकगणितीय चुका.
- कार्यपध्दतीच्या अज्ञानामुळे होणाऱ्या चुका.
- कायद्याचा चुकीचा अर्थ लावल्यामुळे होणाऱ्या चुका.
- वरिष्ठांकडून मिळणारे मोघम, संदिग्ध आदेश/सूचना
- अभिलेखात असणाऱ्या जुन्या आणि मूलभूत चुका.
- कामाबाबत अनास्था असणारा कर्मचारी वर्ग.

जमीन विषयक कायदेशीर कामकाज

जमीन विषयक मूलभूत संकल्पना

- जमीन महसूल हा जमिनीवरील सर्वश्रेष्ठ भार आहे. (म.ज.म.अ. कलम ७२)
- इतरांची मालमत्ता नसलेल्या सर्व (रस्ते, नद्या, नाले, ओढे ई.) जमिनींवर शासनाची मालकी असते. (म.ज.म.अ. कलम २०)
- वहिवाट ही हस्तांतरणीय व वंशपरंपरागत असते.
- जमीन मालकांचे (१) भोगवटादार वर्ग -१ (२) भोगवटादार वर्ग -२ (३) शासकीय पट्टेदार असे तीन वर्ग आहेत. (म.ज.म.अ. कलम २९)
- सात-बारा हा जमिनीच्या मालकीचा निर्विवाद पुरावा नाही.
- कोणताही कायदेशीर दस्त जोपर्यंत सक्षम अधिकाऱ्याकडून बेकायदेशीर ठरविला जात नाही तो पर्यंत तो खरा असल्याचे गृहीत मानले जाते (म.ज.म.अ. कलम १५७)

- जो जे म्हणतो, ते त्याने पुराव्यासह सिध्द करावे.(भारतीय पुरावा कायदा, कलम १०१)
- महसूल अधिकारी मालकी हक्क ठरवू शकत नाहीत, ते केवळ हक्कांची नोंदणी करणारे अधिकारी आहेत.
- कोणत्याही हक्कात बदल करतांना सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावून त्यांना त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देणे अनिवार्य आहे.
- कुळाची जमीन वगळता, जमिनीचा ताबा हा मालकी पाठोपाठ आला पाहिजे.
- एखादा खातेदार जेव्हा त्याच्या जमिनीची ज्या क्षणाला विक्री करतो त्या क्षणाला त्याचे त्या जमिनीवरील सर्व हक्क संपुष्टात येतात.
- वारसा कायद्याबाबत मा. सर्वोच्च न्यायालयाने नुकत्याच दिलेल्या निकालान्वये एकत्र कुटुंबातील मिळकतीत सर्व मुलींना मुलांइतकाच वारसा हक्क आणि जबाबदारी प्राप्त झालेली आहे.
- एकदा फेरफार मंजूर किंवा नामंजूर झाल्यानंतर त्याविरूध्द अपील दाखल करणे हा एकमेव पर्याय आहे.

- तक्रार नोंद : फेरफार नोंदवहीतील नोंदी तपासण्यात येतील आणि अशा नोंदी बरोबर असल्याचे आढळून आले तर किंवा, त्यात दुरुस्ती केल्यानंतर, विहित करण्यात येईल अशा रीतीने त्या अव्वल कारकुनाच्या दर्जाहून कमी दर्जाचा नसेल असा महसूल अधिकारी किंवा भू-मापन अधिकारी प्रमाणित करील. या कलमानुसार मंडल अधिकारी हे फेरफार नोंदी प्रमाणित करणारे "प्रमाणन अधिकारी" आहेत.(म.ज.म.अ. कलम १५०(६))
- राज्य शासन जे नियम करील त्यास अधीन राहून फेरफार नोंदवहीतील नोंदी अधिकार अभिलेखात दाखल करण्यात येतील. परंतु, फेरफार नोंदवहीतील नोंद, योग्यरितीने प्रमाणीत करण्यात आल्याखेरीज, अधिकाराभिलेखात दाखल करण्यात येणार नाही. (म.ज.म.अ. कलम १५०(५))

- अधिकार अभिलेखातील नोंद आणि फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणीत नोंद ही, एतद्विरुद्ध सिद्ध करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशीररीत्या दाखल करण्यात येईपर्यंत, खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल. (म.ज.म.अ. कलम १५७)
- निकालपत्रात वादी, प्रतीवादी यांच्या नावाचा उल्लेख करू नये. त्यांचा उल्लेख ‘वादी’, ‘प्रतिवादी’, ‘प्रतिवादी क्र. १’, ‘प्रतिवादी क्र. २’ किंवा ‘जाब देणार’ असा करावा.
- अन्वये एखाद्या लेखी दस्तावर आपली सही फसवून घेतली गेली अशा तोंडी स्वरुपाच्या म्हणण्याला महत्व नाही.(भारतीय पुरावा कायदा कलम ९१ व ९२)

- कोणताही पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुध्दा सुनावणीसाठी हजर राहत नसेल तर त्याच्या अनुपस्थितीत सुनावणी घेऊन निर्णय देता येईल किंवा प्रकरण काढून टाकता येईल. परंतु अशा पक्षकाराने जर निर्णयाच्या दिनांकापासून ३० दिवसात, त्याच्या अनुपस्थितीबाबत समाधानकारक कारण दिले तर त्याच्या अनुपस्थितीत काढलेला आदेश सर्व हितसंबंधी पक्षकारांना नोटीस देऊन रद्द करता येतो. (म.ज.म.अ. कलम २३२)
- अपरिहार्य कारण असल्यास, महसूल अधिकारी, लेखी कारण नमूद करून सुनावणी स्थगित करू शकतो परंतु अशा वेळेस उपस्थित पक्षकारांना सुनावणीची पुढील तारीख, वेळ व स्थळ कळवावे लागते. (म.ज.म.अ. कलम २३३)
- रीतसर किंवा संक्षिप्त चौकशी प्रकरणात पुरावा म्हणून पक्षकारांमार्फत दाखल केलेले मूळ दस्तऐवज, पक्षकाराने तसा अर्ज केल्यास, योग्य ती फी घेऊन परत देता येतात. (म.ज.म.अ. कलम २३९)

- दाव्यातील एकमेव वादी किंवा प्रतिवादी मयत झाल्यास, त्याच्या मृत्यू दिनांकापासून ९० दिवसात त्याच्या वारसांची नावे दाव्यात दाखल होणे आवश्यक आहे. सदर मुदतीत वारसांची नावे प्रकरणात दाखल झाली नाहीत तर प्रकरण रद्द होते.
  (दिवाणी प्रकिया संहिता १९०८,प्रकरण २२,कलम ४)
- सर्व पुरावे व युक्तीवाद संपल्यानंतर प्रकरण निकालासाठी बंद केल्यानंतर, चार ते आठ आठवडयात दिवसात निकाल देणे आवश्यक आहे. निकाल देण्यास या कालावधीपेक्षा जास्त कालावधी लागल्यास, अशा विलंबाची कारणे निकालपत्रात नमूद करणे आवश्यक असते.
- तक्रार प्रकरणाचा निकाल दिल्यानंतर, हितसंबंधीत पक्षकारांना संपूर्ण निकालपत्र टपालाने न पाठविता 'निकालची समज' पाठविली जाते ज्यात निकालाचा मतितार्थ नमूद असतो. हितसंबंधीत पक्षकारांनी निकालपत्राची 'नक्कल' योग्य ते शुल्क अदा करुन प्राप्त करुन घ्यावयाची असते.

- निकालपत्र हे फार मोठे किंवा अगदी त्रोटक नसावे. निकालपत्रातील भाषा सोपी आणि सुटसुटीत असावी. निकालपत्रात जरूर तर न्यायालयीन निकालांचे संदर्भ देण्यात यावेत.
- अविभक्त कुटुंबातील एक किंवा अनेक हिस्सेदार आपल्या हिश्याची जमीन विकू शकतात. असा खरेदी घेणार हा खरेदी घेणाऱ्याची जागा घेतो. (मालमत्ता हस्तांतरण कायदा कलम ४४)
- कॅव्हेट (Caveat): न्यायालयात दाखल असलेल्या किंवा दाखल करावयाच्या एखाद्या दाव्यामध्ये विरूध्द पक्ष, अर्ज करेल असे गृहित धरून, कॅव्हेट दाखल करणाऱ्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय अशा दाव्यामध्ये निर्णय होऊ नये अशा आशयाचा अर्ज म्हणजे कॅव्हेट. कॅव्हेटचा अंमल अर्ज दाखल केल्याच्या दिनांकापासून ९० दिवसांनंतर कॅव्हेटचा अंमल संपुष्टात येतो. (दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ कलम १४८-अ, ऑर्डर ४०-अ)

महसूल न्यायालय आणि दिवाणी न्यायालय

महसूल न्यायालय	दिवाणी न्यायालय
जमिनीच्या हक्कांची नोंदणी करणारे	जमिनीचा आणि जमिनीवर हक्क ठरविणारे
मालकी हक्काबाबत निर्णय घेऊ शकत नाहीत	मालकी हक्कासह इतर सर्व हक्काबाबत निर्णय घेऊ शकतात
पूर्वीचे अभिलेख व दस्तऐवज या आधारे निर्णय घेतला जातो	मूळ पुराव्यांच्या आधारे निर्णय घेतला जातो
कुळ हक्क ठरविण्याचा संपूर्ण अधिकार आहे	कुळ हक्क ठरविण्याचा अधिकार नाही
सर्व नोंदींचा उद्देश फक्त महसूल वसुली व सार्वजनिक प्रयोजन हाच असतो	ताबा आणि मालकी बाबत निर्णयाचे संपूर्ण अधिकार आहेत

अपील- पुनरिक्षण – पुनर्विलोकन

अपील	पुनरिक्षण	पुनर्विलोकन
कलम २४७	कलम २५७	कलम २५८
सुनावणी आवश्यक	सुनावणी आवश्यक	सुनावणी आवश्यक
गुणवत्ता (Merit) नसेल तरीही सर्व मुद्द्यांवर करता येते.	१.कायदेशीरपणाची खात्री करण्यासाठी. २.औचित्य भंग झाला असेल तर. ३. कार्यपध्दतीबद्दल शंका असेल तर. या तीनच मुद्द्यांवर करता येते.	१. नवीन महत्वाच्या पुराव्यांचा शोध २. पाहताक्षणी दिसून आलेली चूक ३. इतर पुरेसे कारण या तीन मुद्द्यांवर करता येते.

अपील	पुनरिक्षण	पुनर्विलोकन
पक्षकार दाखल करतो	महसूल अधिकारी स्वत: किंवा अर्जावरून करू शकतात	महसूल अधिकारी स्वत: किंवा अर्जावरून करू शकतात
पुनरिक्षण किंवा पुनर्विलोकनात मूळ निर्णय बदलला तर त्या विरूध्द अपील करता येते. (कलम-२४९)	पुनरिक्षणाचा अर्ज फेटाळला गेला तर त्याविरूध्द अपील करता येत नाही. (कलम-२५२)	पुनर्विलोकनाचा अर्ज फेटाळला गेला तर त्याविरूध्द अपील करता येत नाही. (कलम-२५२)
वरिष्ठांकडे चालते.	वरिष्ठ अधिकारी कनिष्ठ अधिकाऱ्याकडील कागदपत्रे मागवून करतात.	ज्याने निर्णय दिला तो अधिकारी करू शकतो.

अपील	पुनरिक्षण	पुनर्विलोकन
वरिष्ठांच्या परवानगीची आवश्यकता नाही.	वरिष्ठांची पूर्वपरवानगी आवश्यक.	लेखन प्रमादाशिवाय इतर कारणांसाठी वरिष्ठांची पूर्वपरवानगी आवश्यक.
मूळ आदेशानंतर ६० दिवसात दाखल करावे.	ठराविक कालावधी नमूद नाही तथापि, सर्वोच्च न्यायालयाने काही प्रकरणात निकाल देतांना मूळ आदेशानंतर ३ वर्ष मुदतीत करावे असे नमूद केले आहे.	मूळ आदेशानंतर ९० दिवसात करावे असे अपेक्षित आहे. परंतु बंधनकारक नाही.

➲ अपील व अपील प्राधिकारी (म.ज.म.अ.२४७)

खाली नमूद अनुसूची 'इ' च्या स्तंभ (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या महसूल अधिकाऱ्याने दिलेल्या कोणत्याही निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध, त्या अनुसूची स्तंभ (२) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या अधिकाऱ्यांकडे अपील करण्यात येईल- मग असा निर्णय किंवा आदेश उक्त अनुसूचीच्या स्तंभ (१) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या अधिकाऱ्याच्या निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध केलेल्या अपिलावर दिलेला असो किंवा नसो.

परंतु, कोणत्याही परिस्थितीमध्ये अपिलांची संख्या दोनपेक्षा जास्त होणार नाही.

जर एखादया अधिका-याने कनिष्ठ पदावर असतांना एखादा निकाल दिला असेल आणि पदोन्नतीमुळे त्याच अधिका-याकडे त्याने दिलेल्या निकालाविरूध्द त्याच्याकडेच अपील दाखल झाले असेल तेव्हा असे अपील त्या अपिलाचा निर्णय करण्यास सक्षम असलेल्या इतर अधिकाऱ्याकडे वर्ग करण्यात येईल.

अनुसूची- 'इ'

	महसूल अधिकारी	अपील प्राधिकारी
१	उप विभागीय अधिकाऱ्याच्या अधिनस्त, उप-विभागातील सर्व कनिष्ठ महसुली अधिकारी.	उपविभागीय अधिकारी किंवा जिल्हाधिकारी याबाबतीत विनिर्दिष्ट करील असा सहायक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी.
२	उपविभागीय अधिकारी किंवा सहायक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी.	जिल्हाधिकारी किंवा राज्य शासन याबाबतीत जिल्हाधिकाऱ्याचे अधिकार ज्याच्याकडे निहित करील असा सहायक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी.
३	जिल्हाधिकारी किंवा जिल्हाधिकाऱ्याचे अपिलीय अधिकार ज्याच्याकडे निहित करण्यात येतील असा सहायक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी.	विभागीय आयुक्त.
४	कलम १५ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करणारी व्यक्ती.	राज्य शासन याबाबतीत विनिर्दिष्ट करील असा अधिकारी.

	भूमापन अधिकारी	अपील प्राधिकारी
१	जिल्हा निरीक्षक, भूमि-अभिलेख, जिल्हा निरीक्षक- भूमि-अभिलेख आणि त्याच दर्जाचे इतर अधिकारी	अधिक्षक, भूमि-अभिलेख किंवा राज्य शासन याबाबतीत विनिर्दिष्ट करील असा अधिकारी
२	अधिक्षक, भूमि-अभिलेख आणि त्याच दर्जाचे इतर अधिकारी	संचालक, भूमि-अभिलेख किंवा राज्य शासन याबाबतीत ज्याच्याकडे संचालक, भूमि-अभिलेख यांचे अधिकार निहित करील असा उपसंचालक, भूमि-अभिलेख
३	जमाबंदी अधिकारी	जमाबंदी आयुक्त

	अपील प्राधिकारी	अपील प्राधिकारी
	(महसुली प्रकरणे)	(कुळ कायदा प्रकरणे)
१	तहसिलदार	तहसिलदार
	↓	↓
२	उपविभागीय अधिकारी	उपविभागीय अधिकारी/जिल्हाधिकारी
	↓	↓
३	जिल्हाधिकारी	महसूल न्यायाधिकरण (एम.आर.टी.)
	↓	↓
४	विभागीय आयुक्त	उच्च न्यायालय
	↓	↓
५	शासन	सर्वोच्च न्यायालय

अपीलाची मुदत (म.ज.म.अ.२५०)

जिल्हाधिकाऱ्यांच्या किंवा अधीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्या दर्जाहून कमी दर्जाच्या अधिकाऱ्याच्या आदेशाविरुध्द साठ दिवसांच्या आत तर जिल्हाधिकाऱ्यांच्या किंवा अधीक्षक, भूमि अभिलेख यांच्या दर्जाहून उच्च दर्जाच्या असलेल्या अधिकाऱ्याच्या आदेशाविरुध्द नव्वद दिवसांच्या आत अपील दाखल केले गेले पाहिजे.
वरील कालावधी मोजताना, अशा निर्णयाची किंवा आदेशाची प्रत मिळण्यासाठी जो कालावधी लागला असेल तो वगळण्यात येईल.

मुदत संपल्यानंतरचे अपील (म.ज.म.अ. २५१)

जेव्हा अपील करणा-या व्यक्तीकडे, अपील विहित मुदतीत दाखल न करण्याचे तिच्याजवळ पुरेसे कारण होते अशी, अपिलीय अधिकाऱ्याची खात्री पटवून देईल तेव्हा विहित मुदतीनंतरही अपील दाखल करून घेता येईल.

मुदतीबाह्य अपिलासोबत उशीर माफीचा अर्ज नसेल तर अपील मंजूर करता येणार नाही. उशीर माफीच्या अर्जासह उशीर का झाला हे स्पष्टपणे विषद करणारे प्रतिज्ञापत्र सादर करणेही आवश्यक आहे.(दिवाणी प्रकिया संहिता १९०८, आदेश ४१, नियम ३-अ)

➡ अपील दाखल करण्याचा शेवटचा दिवस सुट्टीचा असल्यास: (म.ज.म.अ. २५३)

जेव्हा अपील किंवा पुनर्विलोकन अर्ज दाखल करण्याचा शेवटचा दिवस रविवार किंवा राज्य शासनाने मान्य केलेल्या इतर सुट्टीचा दिवस असेल तेव्हा, ती सुट्टी संपल्यानंतर लगतचा पुढील दिवस अपील करण्यासाठी शेवटचा दिवस आहे असे समजण्यात येईल.

➡ अपीलास अपात्र आदेश: (म.ज.म.अ. २५२)

कोणत्या आदेशांच्या विरुद्ध अपील करता येणार नाही' याबाबत भाष्य केले आहे.
"खालील आदेशांविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही.
(अ) कलम २५१ अन्वये केलेले अपील किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज दाखल करून घेणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही.
(ब) पुनरीक्षणासाठी किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज नाकारणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही. किंवा
(क) कार्यवाही स्थगित करण्यासाठी केलेला अर्ज नामंजूर करणाऱ्या, किंवा नाकारणाऱ्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल करता येणार नाही.

➡ अवैध उत्खनन, नजराणा, करमणूक कर आणि अशा इतर प्रकरणात दंड करण्यात आला असेल तर, त्याविरुध्द म.ज.म.अ. कलम २५६ अन्वये स्थगिती देण्यापूर्वी दंडाच्या रकमेच्या २५% रक्कम शासकीय तिजोरीत भरणे आवश्यक असेल.

आदेशांचे पुनर्विलोकन (म.ज.म.अ. २५८)

प्रत्येक महसूल अधिकारी स्वत: किंवा हितसंबंध असलेल्या कोणत्याही पक्षकाराच्या अर्जावरून आपण दिलेल्या किंवा आपल्या कोणत्याही पूर्वाधिकाऱ्याने दिलेल्या आदेशाचे पुनर्विलोकन करील आणि त्यासंबंधात त्यास योग्य वाटेल असा आदेश देईल.

परंतु आपण स्वत: न दिलल्या अशा कोणत्याही आदेशाचे लेखन प्रमादाच्या कारणाव्यतिरिक्त इतर कारणावरून पुनर्विलोकन करणे आवश्यक आहे असे त्याचे मत झाल्यास तो ज्यास दुय्यम असेल अशा अधिकाऱ्याची प्रथम मंजुरी घेईल.

कोणत्याही आदेशात संबंधित पक्षकारास उपस्थित राहण्याबद्दल आणि आपले म्हणणे मांडण्याबद्दल नोटीस देण्यात आल्याशिवाय अशा कोणत्याही आदेशात बदल करण्यात येणार नाही किंवा तो फिरविण्यात येणार नाही.

ज्यावर अपील करण्यात आले असेल किंवा जो पुनरीक्षणाच्या कार्यवाहीचा विषय असेल अशा आदेशाचे पुनर्विलोकन असे अपील किंवा कार्यवाही अनिर्णीत असेपर्यंत करण्यात येणार नाही.

पुढील कारणांखेरीज इतर कोणत्याही कारणावरून कोणत्याही आदेशाचे पुनर्विलोकन करण्यात येणार नाही.

(एक) नवीन आणि महत्त्वाच्या बाबींचा किंवा पुराव्याचा शोध,

(दोन) अभिलेख पाहताक्षणीच दिसून येणारी एखादी चूक किंवा दोष, किंवा

(तीन) इतर कोणतेही पुरेसे कारण.

➲ मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे निम-न्यायीक अधिकाऱ्यांसाठी निर्देश

भारतीय घटनेच्या कलम २२६, २२७ कलमांन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करुन, मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटिशन क्र. ४१०१/२००७ मध्ये निम-न्यायीक अधिकाऱ्यांना (सर्व मंत्री, सचिव, अधिकारी, दावेदार) यांच्यासाठी अपील, पुनरीक्षण, पुनर्विलोकन यांच्याबाबतीत सुनावणी घेणे, निर्णय घेणे याबाबत कशी कार्यवाही करावी यासाठी काही निर्देश दिलेले आहेत. ते खालील प्रमाणे.

- अपील, पुनरीक्षण, पुनर्विलोकनासाठी दावा किंवा अर्ज दाखल करतांना त्यात कुठल्या कायद्याखाली व कुठल्या कलमाखाली ते दाखल करण्यात येत आहे त्याचा उल्लेख असावा. तसेच निकाल देतांनासुध्दा निकाल कुठल्या कायद्याखाली व कुठल्या कलमाखाली देण्यात येत आहे त्याचा उल्लेख असावा.
- दावेदाराने अर्जासोबत घटनाक्रम व घटनांचा दिनांक नमूद केलेला कागद जोडावा.
- दावेदाराने अपील, पुनरीक्षण, पुनर्विलोकन अर्ज संबंधित कायद्यात नमूद अंतिम कालावधीच्या आत दाखल करावा.
- दावा दाखल करण्यास उशीर झाला असेल तर उशीर माफीचा अर्ज प्रतिज्ञापत्रासह अर्जासोबतच दाखल करावा.
- अपील, पुनरीक्षण, पुनर्विलोकन अर्ज जर दावेदार समक्ष दाखल करीत असेल तर त्याने स्वत:ची ओळख कागदपत्रांसह सिध्द करावी.

- अर्जासोबत प्रत्येक जाब देणार यांच्यासाठी स्वतंत्र प्रतींसह दोन प्रती जादा दाखल कराव्यात.
- जाब देणार यांना नोटीसा पाठविण्यासाठी पुरेश्या रकमेचे कोर्ट फी/टपाल तिकीटे संलग्न असावीत.
- दावेदाराने त्याच्या स्तरावरसुध्दा जाब देणार यांना नोटीसा पाठवाव्यात. टपालाची पोहोच नोटीस बजावल्याचा पुरावा मानण्यात येतो.
- एखाद्या प्रकरणात एकतर्फी स्थगिती, मनाई आदेश यांसारखे अंतरिम आदेश तात्काळ मिळविण्याची आवश्यकता असल्यास ते तात्काळ मिळविण्याची निकड अर्जाव्दारे स्पष्ट करावी. असा आदेश पारित करण्यात आल्यास विरुध्द पक्षाला त्याची सूचना तात्काळ द्यावी आणि अशी सूचना दिल्याबाबतची पोहोच प्रकरणात ठेवावी. असा एकतर्फी स्थगिती, मनाई आदेश, विरुध्द पक्षाला त्याची सूचना मिळण्यास जो वेळ आवश्यक असेल त्या वेळेपुरताच देण्यात यावा.
- सुनावणीचा पुढील दिनांक, वेळ व स्थळ सर्व पक्षकारांना कळविण्यात यावा.
- दाखल प्रकरण एखाद्या शासकीय/निम शासकीय विभागाशी संबंधीत असल्यास त्या विभागाचा जाणकार अधिकारी/कर्मचारी सुनावणीच्यावेळेस हजर ठेवावा.

- सुनावणीची नोटीस पाठविणे आणि सुनावणी दिनांक यात पुरेसा वेळ देण्यात यावा. एखादा पक्षकार सुनावणीस पुरेश्या कारणांसह गैरहजर असेल तर त्याला सुनावणी साठी योग्य ती वेळ देण्यात यावी.
- सुनावणीसाठीचे दिवस, वेळ व स्थळ सर्व पक्षकारांच्या सोयीनुसार ठरविण्यात यावी.
- सुनावणी आणि युक्तीवाद संपल्यानंतर कमाल चार ते आठ आठवड्यात निकाल देण्यात यावा. निकालपत्रात निकालाच्या निष्कर्षापर्यंत पोहोचण्याची कारणे नमुद असावीत.
- सुनावणी आणि युक्तीवाद संपल्यानंतर सक्षम अधिकाऱ्यास त्या प्रकरणाशी संबंधित कोणतीही कागदपत्रे विरूध्द पक्षाच्या गैरहजेरीत/कळविल्याशिवाय स्विकारता येणार नाहीत.
- निकालाची समज सर्व पक्षकारांना पोहोच-देय डाकेने पाठविण्यात यावी.
- कोणत्याही निम न्यायीक प्रकरणात, कोणत्याही खासदार, आमदार किंवा त्रयस्थ पक्षाने केलेली विनंती, तो त्या प्रकरणात पक्षकार असल्याशिवाय मान्य करता येणार नाही.
- प्रत्येक प्रकरणात रोजनामा काटेकोरपणे लिहिण्यात यावा.

शंकानिरसन

? एका मंजूर झालेल्या फेरफारमध्ये नाव चुकीचे लिहिले गेले आहे.

➲ तलाठी/मंडळ अधिकारी स्तरावर अशी चूक दुरूस्त होणार नाही.

? योग्य ती कायदेशीर कार्यवाही करावी असा शेरा लिहून अर्ज तहसिल कार्यालयातुन तलाठीकडे पाठवला गेला आहे

➲ शेरा आणि आदेश या भिन्न बाबी आहेत. शेऱ्यान्वये फेरफार नोंद होणार नाही.

? तक्रार नोंदीची सुनावणी सुरू असतांना पक्षकाराने मंडळ अधिकाऱ्याविरूध्द पक्षपातीपणे काम करीत असल्याचा अर्ज दिला आहे

➲ असे प्रकरण दुसऱ्या अधिकाऱ्याकडे वर्ग करण्याबाबत वरिष्ठ अधिकाऱ्याकडे अहवाल द्यावा. (म.ज.म.अ.२२५)

? तक्रार नोंदीची सुनावणी सुरू असतांना पक्षकाराने मंडळ अधिकाऱ्याविरूध्द पक्षपातीपणे काम करीत असल्याचा अर्ज दिला आहे.

➲ असे प्रकरण दुसऱ्या अधिकाऱ्याकडे वर्ग करण्याबाबत वरिष्ठ अधिकाऱ्याकडे अहवाल द्यावा. (म.ज.ज.अ.२२५)

? नोंदणीकृत दस्त जोडलेला अर्ज, योग्य ती कायदेशीर कार्यवाही करावी असा शेरा लिहून तहसिल कार्यालयातुन तलाठीकडे पाठवला गेला आहे

➲ वरील शेऱ्याचा उल्लेख फेरफार नोंदवितांना आदेश म्हणून करू नये. नोंदणीकृत दस्तान्वये फेरफार नोंदवावा.

? सुनावणी दरम्यान एखाद्या पक्षकाराने साक्षीदाराला हजर ठेवण्याची मागणी केल्यास

➲ पुरावा/दस्तऐवज सादर करण्यासाठी समन्स काढण्याचा व उपस्थित राहणे भाग पाडण्याचा अधिकार अव्वल कारकुन पेक्षा कमी नाही अशा दर्जाच्या अधिकाऱ्यास आहे.(म.ज.म.अ. कलम २२७, २२८, २२९)

? आदेशामध्ये लेखन प्रमाद झाला असेल तर

➲ आदेशाचे रीतसर सुनावणी घेऊन दुरूस्ती करता येईल.(म.ज.म.अ. कलम २५८)

? एका खातेदाराने त्याच्या हयातीत त्याची जमीन विकली. सदर व्यवहाराची नोंद अभिलेखात झाली नाही. तो खातेदार मयत झाल्यानंतर त्याच्या वारसांची नोंद झाली व नंतर पूर्वी जमीन खरेदी घेणार याने त्याच्या नावाची नोंद होणेकामी कागदपत्रांसह अर्ज दिला आहे

➲ ज्या फेरफारने वारस नोंद झाली त्या फेरफार विरूध्द अर्जदाराने अपील दाखल करणे आवश्यक. अहवालासह कागदपत्रे सक्षम अधिकाऱ्याकडे सादर करावी.

? एका खातेदाराने दिवाणी न्यायालयाच्या मनाई हुकुमाची नोंद घेण्यासाठी अर्ज सादर केला आहे

➲ मनाई हुकुमामुळे कोणताही हक्क संपादित होत नाही. नोंद घेता येणार नाही.

? नोंदणीकृत दस्तामध्ये भूमापन क्रमांक चुकला आहे. खातेदार तलाठी स्तरावर लेखन प्रमाद दुरूस्त करून नोंद घेण्याचा आग्रह करीत आहे.

➲ नोंदणीकृत दस्त हा मूळ आणि कायम पुरावा असल्यामुळे अशी चूक नोंदणीकृत दस्ताद्वारे दुरूस्त केल्याशिवाय नोंद घेता येणार नाही.

? नोंदणीकृत दस्तात नमुद काही व्यक्ती गावात रहात नाहीत, त्यांचे पत्ते उपलब्ध होत नाहीत.

➲ हक्क नोंदणीची मागणी करणाऱ्यावर माहिती आणि कागदपत्रे पुरविण्याची कायदेशीर जबाबदारी असते. शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर पंचनाम्याने डकवून नोटीस बजवावी. (म.ज.म.अ. कलम २३०)

? पुराव्यादाखल सादर केलेल्या मूळ कागदपत्रांची मागणी पक्षकाराने केली आहे.

➲ पुराव्यादाखल सादर केलेल्या मूळ कागदपत्रांची साक्षांकीत प्रत अभिलेखात ठेऊन मूळ कागदपत्रे परत देता येतील.(म.ज.म.अ. २३९)

? एका मयत खातेदाराची स्वकष्टार्जित जमीन गावी आहे. त्याला वारस पत्नी व दोन अज्ञान मुले आहेत. गाव दप्तरी वारस नोंद होण्याआधी त्याच्या पत्नीने तिच्या मयत पतीच्या नावे असलेल्या जमिनीची विक्री केली. तलाठी यांनी त्या नुसार विक्रीची नोंद केली. मंडळ अधिकारी यांनी काय निर्णय घ्यावा?

➲ ज्या क्षणी सदर खातेदार मयत झाले त्याक्षणी त्याच्या पत्नीचा वारस हक्क सुरू होतो. ती त्याची कायदेशीर वारस ठरते. त्यामुळे मयत पतीच्या नावे असलेली जमीन ती वारस हक्काने विकू शकते. फक्त गाव दप्तरी वारस नोंद झाली नाही म्हणून तिचा वारस हक्क डावलता येणार नाही. अज्ञान पालकत्व कायदयानुसार ती तिच्या अज्ञान मुलांची नैसर्गिक पालक झालेली आहे. तिने कायदेशीर वारसहक्काने जमीन विकली आहे त्यामुळे नोंद मंजुर करण्यात यावी.

? काही तक्रार प्रकरणात वादी व प्रतिवादी तडजोडीने प्रकरण मिटवण्यास तयार असतात. त्यात कसा निकाल द्‍यावा?

➲ नेहमीच्या तक्रार प्रकरणातील निकालाप्रमाणे प्रकरणाची पार्श्वभूमी, वादी व प्रतिवादीचे म्हणणे लिहावे. त्यानंतर वादी आणि प्रतिवादी तडजोडीने प्रकरण कोणत्या आपसातील अटी-शर्तीवर मिटवण्यास तयार आहे ते लिहावे. व त्यानंतर त्यांच्या आपसातील तडजोडीच्या अर्थानुसार निकाल द्यावा. तथापि, यावेळी कुठल्याही कायद्‍याचा किंवा कायद्‍यातील तरतुदींचा भंग होता कामा नये.

? हक्कसोडपत्र म्हणजे काय?

➲ एकत्र कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याने, सहहिस्सेदाराने, त्याचा त्या एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीवरील, स्वत:च्या हिस्स्याचा वैयक्तिक हक्क, त्याच एकत्र कुटुंबाच्या सदस्याच्या किंवा सहदायकाच्या लाभात, स्वेच्छेने आणि कायमस्वरुपी सोडून दिल्याबाबत नोंदणीकृत दस्त म्हणजे हक्कसोडपत्र.

एकत्र कुटुंबाचा कोणताही स्त्री अथवा पुरुष सदस्य किंवा सहहिस्सेदार फक्त वारसहक्काने मिळालेल्या किंवा मिळू शकणाऱ्या एकत्र कुटुंबातील मिळकतीतील स्वत:च्या हिस्स्याच्या मिळकतीपुरते हक्कसोडपत्र, त्याच एकत्र कुटुंबाच्या स्त्री अथवा पुरुष सदस्य किंवा सहहिस्सेदार यांच्या लाभात करु शकतो.

? वरिष्ठ अधिकाऱ्यांचे किंवा न्यायालयाच्या आदेशांन्वये फेरफार नोंदविला तर त्याची नोटीस पक्षकारांना देणे आवश्यक आहे काय?

➲ नाही, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१, नियम ३६ अन्वये वरिष्ठ अधिकाऱ्यांचे किंवा न्यायालयाच्या आदेशांन्वये फेरफार नोंदविला तर त्याची नोटीस पक्षकारांना देणे आवश्यक नाही. कारण वरिष्ठ अधिकाऱ्यांनी किंवा न्यायालयाने आदेश पारित करण्यापूर्वी संबंधीतांना सुनावणीची संधी दिलेली असते.

? एका व्यक्तीने नोंदणीकृत दस्ताने शेतजमीन खरेदी केली त्यावेळी त्याच्या शेत जमिनीचा सात-बारा जोडला होता. मंडल अधिकारी यांनी नोंद प्रमाणित करण्याआधी त्या व्यक्तीने त्याची शेती विकली. मंडल अधिकारी यांनी त्याला शेतकरी मानावे काय?
➲ होय, सदर व्यक्ती शेत जमीन खरेदी करतांना (दस्ताच्या दिनांकास) शेतकरी होती हे पुरेसे आहे. नोंद प्रमाणीत करण्यास अडचण नाही.

? काही ठिकाणी रस्त्यात अडथळा निर्माण केल्याबाबतची प्रकरणे मामलतदार कोर्ट ॲक्ट, कलम ५ अन्वये दाखल करणे आवश्यक असतांनाही म.ज.म.अ. कलम १४३ अन्वये दाखल करून घेतली जातात. ही बाब लक्षात येईपर्यंत सहा महिन्याचा काळ संपलेला असतो. अशा प्रकरणी काय करावे?
➲ रस्त्यात अडथळा निर्माण केल्याबाबतची प्रकरणे मामलतदार कोर्ट ॲक्ट कलम ५ अन्वये मुदतीत दाखल करणे आवश्यक आहे. तथापि, जर ती असा अडथळा केल्यापासून सहा महिन्याच्या आत म.ज.म.अ. कलम १४३ अन्वये दाखल करून घेतली असतील तर अशा प्रकरणाला मामलतदार कोर्ट ॲक्ट अन्वये दाखल केलेले प्रकरण म्हणून समजण्यात यावे व अर्जाचे रूपांतर दाव्यात करून मा.को.ॲक्ट अन्वये सदर प्रकरण चालवावे.

? मामलतदार न्यायालय अधिनियम, १९०६ कलम ५ ची तरतुद काय आहे?

➲ प्रत्येक मामलतदार हा अशा न्यायालयाचा अध्यक्ष असेल ज्याला मामलतदारांचे न्यायालय म्हणता येईल आणि त्याला त्याच्या अधिकार क्षेत्रासाठी या अधिनियमाच्या कलम ६ आणि २६ चे आणि राज्यशासन वेळोवेळी प्रदान करेल असे अधिकार असतील जसे -
(अ) शेती किंवा चराईसाठी वापरात असलेल्या, पिके किंवा झाडे असलेल्या कोणत्याही जमिनीतून किंवा तीस संलग्न असलेल्या जमिनीत/जमिनीतून किंवा वाहत्या कालव्याच्या प्रवाहात किंवा ज्यातून पाणी स्वाभाविकपणे वाहत असेल अशा कोणत्याही पृष्ठभागावर, अवैधरित्या कोणीही अडथळा निर्माण केला असेल व अशा अडथळयामुळे शेती किंवा चराईसाठी वापरात असलेल्या/पिके किंवा झाडे असलेल्या जमिनीस किंवा वाहत्या कालव्याच्या प्रवाहाला किंवा ज्यातून पाणी स्वाभाविकपणे वाहत असेल अशा कोणत्याही पृष्ठभागाला धोका पोहोचण्याचा संभव असेल तर असा अवैध अडथळा काढून टाकण्याचे अधिकार.
या कलमान्वये कारवाई करतांना रस्ता पूर्वापार वहिवाटीचा व वापरामध्ये असावा तसेच त्या रस्त्यात अडथळा निर्माण केला गेला असावा. नवीन रस्ता देणे या कायद्यात अपेक्षीत नाही.

? मामलतदार न्यायालय अधिनियम, १९०६ कलम ७ अन्वये दाव्यात काय मजकूर अयणे आवश्यक आहे ?

➲ या अधिनियमान्वये दाखल करण्यात येणारे अर्ज दावा (plaint) म्हणून, दाव्याच्या स्वरूपात दाखल करण्यात येतील. दावा म्हणजे कृती/घटना घडल्याच्या कारणाचे (cause of action) लिखित स्वरूपात असलेले निवेदन.

प्रत्येक दाव्यात खालील मजकूर असणे आवश्यक असेल.:

(अ) वादीचे संपूर्ण नाव, वय, धर्म, जात, व्यवसाय व रहिवासाचा पत्ता.

(ब) प्रतिवादीचे संपूर्ण नाव, वय, धर्म, जात, व्यवसाय व रहिवासाचा पत्ता.

(क) उभारलेल्या अडथळयाचे स्वरूप, ठिकाण व जी निषेध आज्ञा/कब्जा हवा त्याचे स्वरूप.

(ड) दाव्याचे कारण उद्भवल्याची तारीख.

(इ) दाव्याचे कारण उद्भवण्यास कारणीभूत परिस्थिती.

(फ) दाव्यास उपयुक्त कागदपत्रे, पुरावे, साक्षीदारांची संपूर्ण माहिती.

(माहिती अपूर्ण आहे या सबबीखाली मामलतदारला दावा फेटाळता येणार नाही.)

? मामलतदार न्यायालय अधिनियम हा कायदा अकृषीक जमिनींना लागू आहे काय?

➲ नाही, मामलतदार न्यायालय अधिनियम, १९०६ फक्त शेतजमिनींनाच लागू आहे, अकृषीक जमिनींना नाही.

? अन्य न्यायालयात दावा प्रलंबित आहे असे विधान कोणी तक्रार प्रकरण सुनावणीच्या वेळी केले तर काय करावे?

➲ दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, ऑर्डर ३९ अन्वये दिवाणी न्यायालयाने 'जैसे थे' परिस्थिती ठेवण्याबाबत आदेश दिले असतांना किंवा विक्री न करण्याची ताकीद दिलेली असतांना केलेले व्यवहार बेकायदेशीर ठरतात. तथापि, फक्त न्यायालयात दावा दाखल आहे या मोघम कारणावरुन प्रकरण स्थगीत ठेवता येणार नाही. अशा बाबतीत दाव्यामध्ये काय मुद्दा आहे आणि न्यायालयाचा काय आदेश आहे याचा अभ्यास करून निर्णय देणे आवश्यक असते.

? 'स्थगिती आदेश' (Stay order) आणि 'जैसे थे आदेश' (Status quo) यात काय फरक आहे?

➲ 'स्थगिती आदेश': त्याच किंवा कनिष्ठ न्यायालयाने दिलेल्या आधीच्या आदेशान्वये सुरू केलेली कारवाई थांबवावी असा आदेश. (to stop the operation)

'जैसे थे आदेश': Status quo हा लॅटिन भाषेतील शब्द आहे. याचा अर्थ 'आहे त्या स्थितीत ठेवणे.' (let a thing be in its' existing condition) हा आदेश तात्पुरती स्थगिती ऐवजी (substitute to a temporary injunction) देण्यात येतो. ज्यामुळे दोन्ही पक्षांना दावा मिळकतीची स्थिती दाव्याच्या वेळेस असेल तशीच ठेवणे आवश्यक असते. (where both the parties are supposed to maintain the status of disputed property in same condition as it is found on the suit date.)

? कुलमुखत्यारपत्र रद्द करता येते काय?

➲ होय, भारतीय करार कायदा, १८७२, (Indian Contract Act, 1872) कलम २०१ अन्वये कुलमुखत्यारपत्र देणाऱ्या व्यक्तीला कुलमुखत्यारपत्र रद्द करण्याचा अधिकार असतो किंवा कुलमुखत्यारपत्रधारक कुलमुखत्यारपत्राचा त्याग करु शकतो. कुलमुखत्यारपत्र देणाऱ्याने कुलमुखत्यारपत्र रद्द केल्यास त्याबाबत त्याने कुलमुखत्यारपत्रधारकास कळविणे अपेक्षित आहे. सर्वसाधारणपणे कुलमुखत्यारपत्रधारकावर सोपवलेले काम पूर्ण झाल्यावर कुलमुखत्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते. तथापि, प्रत्येक कुलमुखत्यारपत्रात ते कधी रद्द/प्रभावहिन ठरेल याचा उल्लेख जरूर असावा. कुलमुखत्यारपत्र देणारी व्यक्ती किंवा कुलमुखत्यारपत्रधारक मरण पावल्यास कुलमुखत्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते.

? शर्तभंग झाला म्हणून सक्षम अधिकाऱ्याने जमीन सरकार जमा करण्याचे आदेश दिले आहेत. त्या निर्णयाविरूध्द अपील दाखल आहे. दरम्यानच्या काळात त्या जमिनीवर शर्तभंग करणाऱ्या व्यक्तीला वहिवाट करता येईल काय?

➲ नाही, अपीलात, सदर आदेशेबाबत 'जैसे थे' परिस्थिती ठेवण्याचे आदेश नसतील तर, सरकारी जमिनीत बेकायदेशीररित्या वहिवाट केल्याबद्दल म.ज.म.अ. कलम ५९ तसेच भारतीय दंड विधान कलम ४११ अन्वये गुन्हा दाखल होऊ शकतो.

? शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायद्याने केव्हा मानले जाते?

➲ जर एखाद्या शेतजमिनीची वहिवाट-

अ. जमिनीचा मालक किंवा त्याचे कुटुंबीय करीत असतील किंवा

आ. कायदेशीर कुळ करीत असेल किंवा

इ. उपरोक्त व्यक्तीशिवाय अशी इतर व्यक्ती करीत असेल, जी कायदेशीर कागदोपत्री पुराव्याद्वारे स्वत:च्या वहिवाटीचे समर्थन करू शकेल तर अशा शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायदा मानतो.

अनाधिकाराने अथवा दंडेलशाहीने जमिनीचा कब्जा घेणाऱ्या इसमाविरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ५९ आणि कलम २४२ अन्वये कारवाई करता येते.

? नझुल जमीन म्हणजे काय?

➲ विदर्भ प्रांतातील संस्थाने खालसा होत असताना राजघराण्याची जी जमीन राज्य सरकारच्या ताब्यात आली, ती राज्य सरकारने विशिष्ट कालावधीसाठी स्थानिक सरकारच्या ताब्यात दिली. अशा जमिनींना नझुल जमिनी म्हणतात. या नझुल जमिनी नागपूर शहराच्या तत्कालीन नवीन भागात (महाल, इतवारी, बर्डी या जुन्या नागपूरव्यतिरिक्त) मोठ्या प्रमाणात आहेत. नझुल जमीन म्हणजे सरकारी परंतु वापरात नसलेली महापालिका परिसरातील जमीन होय.

❓ एका खातेदाराने, त्याच्या वडिलांनी सन २००३ मध्ये त्याच्या नावे फक्त नोटरी समोर केलेले मृत्यूपत्र सादर केले आहे. नोटरी समोर केलेले मृत्यूपत्र ग्राह्य धरले जाईल काय?

➲ भारतीय नोंदणी अधिनियम १९०८, कलम १८ अन्वये ज्या दस्तांची नोंदणी करणे वैकल्पिक आहे त्या यादीत मृत्युपत्राचा समावेश होतो. त्यामुळे मृत्युपत्राची नोंदणी अनिवार्य नाही. तसेच मृत्युपत्र साध्या कागदावर असले आणि मृत्युपत्र करणाऱ्याची आणि किमान दोन साक्षीदारांची स्वाक्षरी त्यावर असली तरी ग्राह्य धरले जाते. सदर खातेदाराच्या वडिलांनी नोटरी समोर केलेले मृत्युपत्र निश्चितच ग्राह्य धरले जाईल.

❓ 'हितसंबंधित' या शब्दाचा नेमका अर्थ काय घ्यावा?

➲ हितसंबंधिताची व्याख्या ही प्रकरण परत्वे भिन्न असते. दाखल करण्यात आलेल्या प्रकरणाशी किंवा झालेल्या व्यवहाराशी प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष संबंध असणाऱ्या सर्व व्यक्ती, संस्था यांचा समावेश 'हितसंबंधित' या व्याख्येत करण्यात येतो. दाखल करण्यात आलेल्या प्रकरणाची किंवा झालेल्या व्यवहाराची समज सर्व हितसंबंधितांना व्हावी म्हणून नोटिस बजावण्याची तरतुद करण्यात आली आहे.

? नामनिर्देशित व्यक्ती (Nominee), मयत व्यक्तीच्या वित्तिय संपत्तीची मयताच्या वित्तिय संपत्तीची मालक ठरते काय?

➲ नाही. नामनिर्देशन म्हणजे एखाद्‌या व्यक्तीने, अशा व्यक्तीचे नाव कागदोपत्री दाखल करणे जी व्यक्ती, असे नाव दाखल करणाऱ्या व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर, त्याच्या नावे जमा असलेली रक्कम ताब्यात घेण्यास पात्र असेल. विमा कायदा, १९३८, कलम ३९. (The Insurance Act 1938, Section 39) अन्वये नामनिर्देशनाची तरतुद आहे. नामनिर्देशित व्यक्ती मयत व्यक्तीला मिळणाऱ्या वित्तिय संपत्तीची मालक किंवा वारस झाली असे कायदा मानत नाही. अनेक न्यायालयीन निकालांत ही बाब स्पष्ट करण्यात आलेली आहे. नामनिर्देशित व्यक्ती ही मयत व्यक्तीच्या वित्तिय संपत्तीची विश्वस्त (Trusty) असते. फक्त मयत व्यक्तीची वित्तिय संपत्ती ताब्यात घेणे आणि ती संपत्ती, मयत व्यक्तीच्या कायदेशीर वारसांकडे सुपूर्द करणे हे नामनिर्देशित व्यक्तीचे कर्तव्य असते.

? हिंदू विधवेने पुनर्विवाह केल्यास तिला मयत पतीच्या मिळकतीत हिस्सा मिळेल काय?

➲ होय. पतीचे निधन होताच त्याच्या पत्नीचा वारसा हक्क सुरू होतो. पतीच्या निधनानंतर त्याची विधवा पत्नी, हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम १४ अन्वये, मयत पतीच्या मिळकतीची पूर्ण मालक (Absolute Owner) ठरते.

(सर्वोच्च न्यायालय- चेरोट्टे सुगाथन वि. चेरोट्टे भारेथी-ए.आय.आर. २००८-एससी १४६५)

अशा हिंदू विधवेने पुनर्विवाह केल्यास तिचा हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम १४ अन्वये मिळालेला हक्क नष्ट होत नाही.

पती-पत्नीचा घटस्फोट झाल्यावर घटस्फोटित पतीच्या हयातीत घटस्फोटित पत्नीने दुसरे लग्न केले असेल तर तिला घटस्फोटित पतीच्या मृत्यूनंतर त्याच्या मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा अधिकार नाही.

❓ साठेखतावरुन (Agreement to sale) नोंद घेता येते काय?

➲ मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२, कलम ५४ मध्ये 'विक्री' ची व्याख्या नमुद आहे. मालमत्ता हस्तांतर कायद्याप्रमाणे कोणत्याही मिळकतीचे साठेखत किंवा करारनामा याद्वारे हस्तांतरण होत नाही. मिळकत/स्थावर/मालमत्ता यासाठी विकत घेणार/विकत देणार यांच्यामध्ये ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार ठरविलेल्या कालावधीत शर्ती व अटींची, कागदपत्रांची पूर्तता करून व नंतर शेवटी मालमत्तेचे हस्तांतरण नोंदणीकृत खरेदीखताने करू अशा तपशीलातील करार म्हणजे साठेखत होय.
सध्या साठेखत किंवा करारनाम्यास मालमत्तेच्या किंमतीप्रमाणे पूर्ण मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क भरावे लागते. ज्या मालमत्तेचे साठेखत केले जाते त्याच मालमत्तेबाबतचे खरेदीखत केले तर पुढे असे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क खरेदीखतासाठी भरावे लागत नाही.
साठेखत अनोंदणीकृत असेल तर गाव दप्तरी त्याची नोंद घेता येणार नाही.
जर साठेखत नोंदणीकृत असेल तरीही त्याची नोंद ‘इतर हक्क’ सदरी नोंदविता येईल. फक्त नोंदणीकृत खरेदी खतामुळेच अधिकारांचे हस्तांतरण होऊ शकते.

? महसूल चौकशीचे प्रकार कोणते?

➲ म.ज.म.अ. मधील तरतुदी नुसार विविध प्रकरणात वेगवेगळया प्रकारची चौकशी करावी लागते. काही प्रकरणात करण्यात येणारी चौकशी ही थोडक्यात असते तर काही प्रकरणात या चौकशीचे स्वरुप विस्तृत असते.

महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदी नुसार चौकशी खालील तीन प्रकारे करता येते.

१. म.ज.म १९६६ चे कलम २३४ नुसार सविस्तर किंवा रितसर चौकशी

२. म.ज.म १९६६ चे कलम २३६ नुसार संक्षिप्त चौकशी

३. म.ज.म १९६६ चे कलम २३८ नुसार सामान्य चौकशी

? सविस्तर किंवा रितसर चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

➲ ▲ फौजदारी दंड संहिता कलम १४५ अन्वये प्रकरणात

▲ कुळकायदा प्रकरणे चालवितांना

▲ म.ज.म.अ. कलम २०(२), १३३, २१८ अन्वये प्रकरणात

▲ म.ज.म.अ. कलम २४७ अन्वये प्रकरणात

महत्वाचे:- म.ज.म.अ. कलम २३७ नुसार रितसर चौकशी ही भारतीय दंड संहिता (१८६० चा ४५) कलमे १९३,२१९,२२८ च्या अर्थानुसार न्यायिक कार्यवाही समजली जाते आणि चौकशी करणाऱ्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याचे कार्यालय चौकशी कारणासाठी दिवाणी न्यायालय समजणेत येते.

? संक्षिप्त चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

- म.ज.म. अ. कलम १२४, २४२ अन्वये प्रकरणात
- लेखन प्रमाद दुरुस्ती म.ज.म.अ. कलम १५५ अन्वये प्रकरणात
- हद्दीवरुन रस्ता अधिकार म.ज.म. अ. कलम १४३ अन्वये प्रकरणात
- सीमा व चिन्हांचे नुकसान म.ज.म. अ. कलम १४५ अन्वये प्रकरणात
- पिक पाहणी प्रकरणात
- कोर्ट वाटप दरखास्त प्रकरणे चालवितांना
- फौ. प्र. सं. कलम १०७, १०९, ११० अन्वये चौकशी करतांना इ.

महत्वाचे:- म.ज.म.अधिनियम १९६६ चे कलम २३७ नुसार रितसर चौकशी ही भारतीय दंड संहिता (१८६० चा ४५) कलमे १९३,२१९,२२८ च्या अर्थानुसार न्यायिक कार्यवाही समजली जाते आणि चौकशी करणाऱ्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याचे कार्यालय चौकशी कारणासाठी दिवाणी न्यायालय समजणेत येते.

? सामान्य चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

- रेशनकार्ड विभक्त चौकशी
- अनधिकृत वाळू वाहतूक
- विशेष सहाय्य योजना प्रकरणे
- अनधिकृत बिनशेती चौकशी
- अतिक्रमण चौकशी
- विटभट्टी प्रकरणे

? हैद्राबाद इनाम-वतन कायद्यात इनाम जमिनीचे प्रकार कोणते?

➲ ▲ खिदमतमाश इनाम ▲ मदतमाश इनाम

▲ खिदमतमाश (Service) किंवा सेवाधारी इनाम म्हणजे देवस्थान, मंदिर, मस्जिद, इत्यादिंना प्रदान करण्यात आलेली जमीन. अशी जमीन फक्त पुजा-अर्चा व देवाची सेवा करण्यासाठी मुंतखंबच्या आधारे प्रदान करण्यात आली आहे. खिदमतमाश इनाम जमीन कोणत्याही परिस्थितीत खालसा करता येत नाही किंवा अशा जमिनीची विक्री, हस्तांतरण करता येत नाही.

▲ मदतमाश (Community) इनाम म्हणजे सहाय्य म्हणून किंवा उपजिविकेसाठी प्रदान केलेली जमीन. हैद्राबाद इनामे (आणि रोख अनुदाने) नष्ट करणे कायदा १९५४, कलम २-ए अन्वये मदतमाश जमीन खालसा करण्यात येऊ शकते.
कलम ६(१) अन्वये सक्षम अधिकाऱ्याकडून चौकशी होऊन आणि वरील प्रमाणे भोगवटा रक्कम वसूल केल्याची खात्री करून मदतमाश इनाम जमीन, नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून पुर्नप्रदान करण्यात येऊ शकते. हैद्राबाद इनामे (आणि रोख अनुदाने) नष्ट करणे कायदा १९५४, कलम ६(३) अन्वये अशा जमिनीच्या हस्तांतरणास सक्षम अधिकाऱ्याची संमती आवश्यक होती.

हैद्राबाद इनामे (आणि रोख अनुदाने) नष्ट करणे (सुधारणा) कायदा २०१५ अन्वये उपरोक्त १९५४ च्या कायद्यातील कलम ६(३) ऐवजी नवीन कलम ६(३-अ) समाविष्ट करण्यात आले आहे.

नवीन कलम ६(३-अ) अन्वये, हैद्राबाद इनामे (आणि रोख अनुदाने) नष्ट करणे (सुधारणा) कायदा २०१५ च्या प्रारंभाच्या दिनांकास (३० जुलै २०१५) किंवा त्या नंतर नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून धारण केलेल्या मदतमाश जमिनीचे कृषिक प्रयोजनासाठी हस्तांतरण करण्यास जिल्हाधिकारी किंवा अन्य सक्षम अधिकाऱ्याकडून परवानगी, ना हरकत किंवा संमतीची आवश्यकता असणार नाही परंतु अशा हस्तांतरणानंतरही सदर जमीन नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणूनच राहील.

उपरोक्त प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा त्या नंतर नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून धारण केलेल्या मदतमाश जमिनीच्या चालू बाजारमुल्याच्या ५०% रक्कम नजराणा म्हणून शासनाला प्रदान करून अशा जमिनीचा भोगवटा वर्ग-१ करता येईल.

उपरोक्त प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून धारण केलेल्या मदतमाश जमिनीचे विना परवानगी हस्तांतरण कृषिक प्रयोजनासाठी करण्यात आले असेल तर अशा हस्तांतरणाचा पुरावा (खरेदी खत, बक्षीसपत्र ई.) सादर केल्यानंतर असे विनापरवाना झालेले हस्तांतरण कोणतीही रक्कम भरून न घेता नियमित करता येईल आणि सदर जमीन भोगवटा वर्ग-२ म्हणून धारण करता येईल.

उपरोक्त प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून धारण केलेल्या मदतमाश जमिनीचे विना परवानगी हस्तांतरण अकृषिक प्रयोजनासाठी करण्यात आले असेल तर नियमितीकरणाच्या दिनांकास अशा जमिनीच्या असलेल्या बाजारमुल्याच्या ५०% रक्कम नजराणा म्हणून आणि या ५०% रक्कमेच्या १०% रक्कम दंड म्हणून शासनाला प्रदान करून अशा जमिनीचे विनापरवाना झालेले हस्तांतरण नियमित करता येईल आणि सदर जमीन भोगवटा वर्ग-१ म्हणून धारण करता येईल.

उपरोक्त प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा त्या नंतर नवीन अविभाज्य शर्तीवर, भोगवटादार-वर्ग २ म्हणून धारण केलेल्या मदतमाश जमिनीचे विना परवानगी आणि वरील प्रमाणे चालू बाजारमुल्याच्या ५०% रक्कम शासनाला प्रदान न करता अकृषिक प्रयोजनासाठी हस्तांतरण करून शर्तभंग करण्यात आला असेल तर अशा जमिनीच्या चालू बाजारमुल्याच्या ५०% रक्कम नजराणा म्हणून आणि या ५०% रक्कमेच्या ५०% रक्कम दंड म्हणून शासनाला प्रदान करून अशा जमिनीचे विनापरवाना झालेले हस्तांतरण नियमित करता येईल आणि सदर जमीन भोगवटा वर्ग-१ म्हणून धारण करता येईल.

धन्यवाद
Thank You
डॉ. संजय कुंडेटकर,
उपजिल्हाधिकारी