

मालक झालेल्या कुळाच्या शेतजमिनीची विक्री

कुळ कायद्याच्या तरतुदीनुसार कुळ जमिनीचा मालक झाल्यानंतर त्याला मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, कलम ३२-म (हैद्राबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९५०, कलम ३८-ई) अन्वये प्रमाणपत्र दिले जाते. अशा जमिनीच्या हस्तांतरणावर निर्बंध असतो आणि अशा जमिनीची विक्री, देणगी, अदलाबदल, गहाण किंवा भाडेपट्ट्याने देऊन हस्तांतरीत करावयाची असल्यास मालक झालेल्या कुळाने यथास्थिती मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, कलम ४३, हैद्राबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९५०, कलम ५० (ब) किंवा मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम १९५८, कलम ५७ अन्वये उपविभागीय अधिकारी यांची परवानगी घेणे आवश्यक असते.

कुळाला वरीलप्रमाणे जमीन मालकीचे प्रमाणपत्र प्राप्त होऊन जर १० वर्षांचा कार्यकाळ पूर्ण झाला असेल तर अशा कुळाला मिळालेली जमीन विकतांना परवानगीची आवश्यकता नसेल अशी सुधारणा संबंधीत कुळ कायद्यात करण्यात आली आहे. तथापि, १० वर्षांचा कार्यकाळ पूर्ण झाला नसल्यास जमीन विक्रीसाठी उपविभागीय अधिकारी यांची परवानगी आवश्यक ठरेल.

जो कुळ त्याच्याकडे कुळ हक्काने असलेल्या जमिनीचा कायदेशीरपणे मालक झाला आहे आणि असे मालकीचे प्रमाणपत्र मिळून १० वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाला आहे अशा जमिनीची विक्री, देणगी, अदलाबदल, गहाण, भाडेपट्ट्याने, अभिहस्तांकन करण्याकरीता सक्षम अधिका-याच्या परवानगीची आवश्यकता नसेल. तथापि, अशी विक्री खालील अटी व शर्तीच्या अधिन असेल.

(ए) अशा शेतजमिनीची विक्री करण्यापूर्वी किंवा अशी जमीन हस्तांतरणावरील निर्बंधातून मूक्त करण्यासाठी किंवा अशा जमिनीची विक्री न करता भविष्यातील कायम स्वरूपी सोय म्हणून संबंधीत कुळाने त्याचा मानस/हेतू संबंधीत तहसिलदारकडे अर्ज दाखल करून कळवावा.

(बी) वरील प्रमाणे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर संबंधीत तहसिलदार यांनी त्या कुळाला मालकी हक्काने मिळालेल्या शेतजमिनीच्या आकारणीच्या ४० पट ईतकी नजराणा रक्कम अर्ज प्राप्त झाल्यापासून दोन दिवसांच्या आत ठरवून, विहित लेखाशिर्ष नमुद असलेले चलन, अशी रक्कम शासकीय तिजोरीत अदा करणेकामी संबंधीत कुळाला द्यावे.

(सी) कुळाने अशी रक्कम शासकीय तिजोरीत अदा केल्यानंतर ती जमीन अन्य कोणत्याही परवानगीशिवाय विक्री, देणगी, अदलाबदल, गहाण, भाडेपट्ट्याने, अभिहस्तांकन करण्याकरीता किंवा अशा जमिनीची विक्री न करता भविष्यातील कायम स्वरूपी सोय म्हणून मूक्त होईल.

(डी) तहसिलदार यांनी ठरवून दिलेल्या सदर रकमेचा भरणा केल्यानंतर चलनाची प्रत संबंधित शेतकरी तलाठ्यास सादर करील. त्यानुषंगाने तलाठी संबंधित शेतक-यांच्या ७/१२ उता-यावर नजराणा भरणा केल्याची उचित नोंद नियमातील तरतुदीप्रमाणे घेईल.

(इ) अशी जमीन खरेदी करणारी व्यक्ती ही शेतकरी असावी.

(एफ) अशी जमीन खरेदी करणारी व्यक्ती महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये अनुज्ञेय असलेल्या कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक क्षेत्रधारण करणारा नसावा.

(जी) अशी जमीन खरेदी करणा-या व्यक्तीकडून मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबतचा अधिनियम १९४७ यांच्या तरतूदीचे उल्लंघन होता कामा नये.

(एच) महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांच्याकडील परिपत्रक क्रमांक टीएनसी-६७७३/२३५३४०-एम, दिनांक २०.०७.१९७४ अन्वये, महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण यांचेकडील पुर्नविलोकन अर्ज क्र.टीईएन-एपी-४७२/७२, यात दिनांक २०.०३.१९७३ रोजी पारीत केलेल्या निर्णयान्वये एकदा कुळाला जमीन विक्रीची परवानगी दिल्यानंतर आणि त्याने सदर परवानगीन्वये नजराणा रक्कम शासकीय तिजोरीत अदा केल्यानंतर अशी जमीन कोणत्याही अटी शर्तीस किंवा प्रतिबंधास पात्र होणार नाही आणि ती जमीन सामान्य शेतजमिनींप्रमाणे अटी शर्ती शिवाय हस्तांतरणीय होते. याचा अर्थ एकदा कुळाने विक्रीची परवानगी मिळवून नजराणा रक्कम शासकीय तिजोरीत अदा केल्यास पुन्हा ती जमीन विक्री करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता असणार नाही म्हणजेच संबंधीत जमिनीच्या ७/१२ उता-याच्या "परवानगी शिवाय हस्तांतरणास बंदी" हा शेरा निष्प्रभ होऊन रद्द होण्यास पात्र ठरेल.

४०४