

महाराष्ट्र कुळ वहिवाट कायदा, महत्वाच्या तरतुदी

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 ची नोंद गाव नमुना बारा सदरी नोंदवली जात असे:

▲ 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 'बटाईने' 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 गाव नमुना बारा सदरी 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 'कृषि' 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 'कृषि' 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 कुळवहिवाट 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(१-अ) अन्वये, शेतीच्या प्रयोजनासाठी मालक म्हणून किंवा कुळ म्हणून कोणत्याही प्रकारची शेतजमीन धारण केलेली नाही व जी मुख्यतः अगमेहनतीने 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 कायदानुसार, 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 पूर्वहक्काधिकाऱ्यांचे 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.

● **शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' असणे:** जर एखाद्या शेत जमिनीची वहिवाट-
अ. जमिनीचा मालक किंवा त्याचे कुटुंबीय करित असतील किंवा
आ. कुळ कायदानुसार 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) स्वतः च्या मेहनतीने, अथवा

(दोन) स्वतः च्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या कष्टाने अथवा

(तीन) स्वतः च्या 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 कुळवहिवाट 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 जमिनींचे 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 कुळवहिवाट 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 जमिनींचे क्षेत्र कमाल क्षेत्रास लागू असलेल्या निकषांच्या आधारे ठरविण्यात येते.

निर्वाहक क्षेत्राची परिगणना करतांना वरकस जमीन वगळण्यात येते.

● **कृषक दिन:** महाराष्ट्र कुळवहिवाट 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.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, महत्वाची कलमे:

▲ **कलम १४: (बेदखल कुळ) :**

कुळांच्या खालील कसुरीमुळे कुळवहिवाट समाप्त करण्याची तरतूद आहे.

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.

▲ **कलम १५: (कुळवहिवाट समाप्त करणे)**

कोणत्याही कुळाला कुळवहिवाट समाप्त करून त्याच्या ताब्यातील जमीन, जमीन धारकाला देता येते.

यासंबंधी कुळाने मामलेदारास कळविणे आवश्यक असते. कुळवहिवाट स्वाधीन करण्याचा दिनांक हा,

ज्या दिनांकास मामलेदार अशी कागदपत्रे तपासणीसाठी घेतो त्या दिनांकापासून ग्राह्य धरला जातो

त्यापूर्वी नाही. कुळवहिवाट स्वाधीन करून समाप्त करताना कुळाने मामलेदारास लेखी कळविले पाहिजे,

मामलेदारांनी कागदपत्राची योग्य ती छाननी केली पाहिजे आणि कागदपत्रांत बाबत त्याचे समाधान

झाले पाहिजे. कुळाने स्वतःच्या ताब्यातील जमिनीचा ताबा कुळवहिवाट समाप्त करणेबाबत मामलेदारास

लेखी न कळवता जमीनधारकांना दिला तर अशा परिस्थितीमध्ये कुळवहिवाट समाप्त होत नाही.

▲ कलम १६: (राहत्या घरातून कुळाला काढून टाकण्यास रोध)

कोणतेही कुळ, जमीन धारकांच्या जमिनीवर, स्वखर्चाने घर बांधून राहत असेल तर जमीन धारकास कुळाला अशा घरातून काढता येणार नाही. कुळाला घरातून बाहेर काढायचे असेल तर, घर बांधण्याचा खर्च जमीनधारकाने स्वतः केला आहे हे सिद्ध करावे लागेल तसेच कुळाने जमीन धारकास लागोपाठ तीन वर्षे खंड देण्यास कसूर केला आहे असेही जमीनधारकाला सिद्ध करावे लागेल.

▲ कलम १९: (कुळाने लावलेल्या झाडावर त्याचा हक्क असणे)

कुळाला पट्ट्याने दिलेल्या कोणत्याही जमिनीत कुळाने कोणतीही झाडे लावली असतील तर त्याला त्याची कुळवहिवाट चालू असताना अशा झाडांचे उत्पन्न व लाकूड घेण्याचा हक्क असेल आणि कुळवहिवाट समाप्त झाल्यानंतर अशा झाडाबद्दल मामलेदार निर्धारित करील अशी भरपाई मिळण्याचा हक्क असेल. पण जर अशी जमीन कुळाने जमीन धारकाच्या स्वाधीन केली असेल तर झाडांची नुकसान भरपाई मिळणार नाही.

▲ कलम २०: (नैसर्गिक रित्या वाढणाऱ्या झाडांच्या उत्पन्नावरील हक्क)

कुळाने जी जमीन कसावयास घेतली असेल त्या जमिनीत नैसर्गिक रित्या उगवलेल्या झाडांपासून फळे-फुले, लाकूड किंवा तत्सम उत्पन्नाचे स्रोत उपलब्ध झाले असेल तर अशा नैसर्गिक रित्या उगवलेल्या झाडांच्या उत्पन्नापैकी दोन तृतीयांश रक्कम कुळाला आणि एक तृतीयांश रक्कम जमीन धारकास मिळण्याचा हक्क असेल. यात कोणताही वाद झाला तर मामलेदार त्यावर निर्णय घेईल.

▲ कलम २६: (खंडाबद्दलची पावती)

कुळाने जमीन धारकास दिलेली प्रत्येक रक्कम ही खंड म्हणून समजली जाईल. अशा खंडाबद्दलची पावती ही जमीन धारकाने स्थानिक भाषेमध्ये द्यावयाची आहे. पावतीचा एक भाग कुळाने स्वाक्षरी करून द्यावयाचा आहे. जमीन धारकाने लेखी पावती देण्यास कसूर केल्यास तो दंडात्मक गुन्हा समजला जाईल आणि यासाठी रुपये शंभर दंड करता येईल.

▲ कलम २७: (पोट विभागणी पोट पट्टा व अभिहस्तांतरण यास मनाई)

कुळाने जी जमीन धारकाकडून कुळ म्हणून ताब्यात घेतली असेल त्या जमिनीची विभागणी, वाटप, ती पोट पट्ट्याने देणे व अभिहस्तांतरण करणे या कृती अवैध मानल्या जातील. तथापि, कुळ मरण पावल्यानंतर जर कुळ संयुक्त एकत्र कुटुंबातील असेल तर अशा कुटुंबातील प्रत्येक सदस्य त्याला मिळालेल्या हिश्याप्रमाणे कूळ म्हणून हक्क बजावू शकेल. कुळाला एकापेक्षा जास्त वारसदार असतील तर प्रत्येकाला प्रमाणामध्ये कुळाचा हक्क मिळेल जमिनीच्या हिश्यासंबंधी वाद असेल तर मामलेदार याबाबत निर्णय करेल.

कुळाचे हस्तांतरण हे बक्षीस देऊन किंवा मृत्युपत्र करून करता येणार नाही. जमिनीचा पोट पट्ट्याने असलेल्या कब्जा किंवा ताबा अनधिकृत असून तो अतिक्रमण या सदरात येईल.

▲ कलम २८: (न्यायालयाच्या आदेशाने जप्ती, अभीग्रहण, विकणे यास रोध)

कर्जाच्या वसुलीसाठी कुळाने धारण केलेल्या अथवा कुळाच्या ताब्यात असलेल्या जमिनीतील त्याचा कोणताही हितसंबंध दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशाची अंमलबजावणी करताना जप्त करण्यात, अभीग्रहण करण्यात अथवा विकला जाण्यास पात्र असणार नाही.

▲ कलम २९: (कब्जा घेण्याची कार्यपद्धती)

कुळास किंवा जमीन मालकास कोणत्याही जमिनीचा किंवा राहत्या घराचा कब्जा मिळण्याचा हक्क असेल तेव्हा असा ताबा मिळण्यासाठी त्यांनी मामलेदाराकडे लेखी अर्ज करणे आवश्यक आहे. ज्या तारखेपासून अशा जमिनीचा किंवा राहत्या घराचा ताबा मिळण्याचा हक्क प्राप्त झाला असेल त्या तारखेपासून दोन वर्षांचे आत असा अर्ज करावयाचा आहे. जरी कुळाने स्वेच्छेने कुळवहिवाट समाप्त केली असली तरीही या तरतुदी प्रमाणे अर्ज करणे आवश्यक आहे.

▲ कलम ३१: (व्यक्तिशः कसण्यासाठी व अकृषिक वापरासाठी कुळवहिवाट समाप्त करणे)

जमीन मालकाला व्यक्तिशः जमीन करण्यासाठी किंवा जमिनीचा अकृषिक वापर करण्यासाठी जमिनीचा ताबा घेण्याचा हक्क असेल. जमीन मालकाला जमिनीची खरोखरच आवश्यकता असेल तर त्याने कुळाला तशी लेखी नोटीस द्यावयाची आहे. जमिनीची आवश्यकता जमीन मालकाला असणे ही जमिनीचा ताबा मिळणे बाबत आवश्यक अट आहे. जमीन मालकाने कुळाला द्यावयाच्या लेखी नोटिशीमध्ये जमिनीचा ताबा का पाहिजे याचे कारण नमूद केले पाहिजे व अशा नोटीची एक प्रत मामलेदारास पाठवली पाहिजे. जमीन मालक अज्ञान असेल तर तो सज्जान होईल त्या तारखेपासून एका वर्षांचे आत, विधवा स्त्रीचे जमिनीतील हितसंबंध नष्ट होतील या तारखेपासून एक वर्षांच्या आत, शारिरीक अथवा मानसिक विकलता जडलेल्या व्यक्तीची विकलता नष्ट झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्षांच्या आत जमिनीचा ताबा मिळणे बाबत अर्ज करता येईल. जमीन मालकांनी लेखी नोटीस देऊनही कुळाने जर दखल घेतली नाही तर कुळाचे जमीन खरेदीचे अधिकार समाप्त होतील.

▲ कलम-३२: (कृषकदिनी कुळाने जमीन खरेदी केली आहे असे मानणे)

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.

तथापि, असे कुळ त्या जमिनीचे कायम कुळ असावे आणि तो व्यक्तिशः जमीन कसत असावा. जर असे कुळ कायम कुळ नसेल परंतु पट्ट्याने दिलेली जमीन व्यक्तिशः कसत असेल आणि त्याची कुळ वहिवाट समाप्त करण्याबद्दल जमीन मालकांनी नोटीस दिली नसेल किंवा नोटीस दिली असेल परंतु मामलेदाराकडे जमिनीचा कब्जा मिळण्याकामी अर्ज केला नसेल किंवा कोणत्याही कारणावरून त्यांची वहिवाट समाप्त केली नसेल किंवा अशी वहिवाट समाप्त करून जमिनीचा कब्जा मिळण्याकामी अर्ज केला नसेल किंवा त्याचा अर्ज फेटाळला गेला असेल तर कलम ३२ च्या तरतुदी लागू होतील.

▲ कलम-३२-अ: (कुळाने कमाल क्षेत्रापर्यंत जमीन खरेदी केली आहे असे मानणे)

कुळाने कमाल क्षेत्रापर्यंत जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात येईल. कमाल क्षेत्रापेक्षा जास्त जमीन कुळाला खरेदी करता येणार नाही.

▲ कलम-३२-ब: (कुळाने जमीन खरेदी केली आहे असे केव्हा न मानणे)

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: (कुळाला जमीन पसंत करण्याचा हक्क)

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: (कुळाला तुकडा खरेदी करण्याचा अधिकार)

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)

कुळाने जमीन खरेदी केल्यानंतर शिल्लक राहिलेल्या जमिनींची विल्हेवाट कलम १५ अन्वये लावता येईल.

▲ कलम-३२-फ: (जमीन मालक अज्ञान, विधवा, सशस्त्र सैन्य दलात नोकरीस असेल किंवा शारीरिक अथवा मानसिकदृष्ट्या अपंग असेल तेव्हा कुळाचा जमीन खरेदी करण्याचा अधिकार)

तर 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 विल्हेवाट 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 नमूद घटना पूर्ण झाल्यापासून मोजण्यात येईल, कुळाला माहिती मिळाल्यापासून नाही. (अप्पा न. मगदुम वि. अकुबाई ग. निंबाळकर, ८९९३/१९९४- ए.सी. ए.आय.आर. १९९९)

▲ कलम-३२-ग: (न्यायाधिकरणाने काढणे व कुळांनी द्यावयाच्या जमिनींच्या किमती निर्धारित करणे)

दिनांक ३०.१.१९६० रोजी कुळाकडील जमिनीची किंमत ठरविण्यासाठी प्रत्येक तालुक्यात न्यायाधिकरणाची नेमणूक करण्यात आली आहे.

कृषक दिनानंतर शक्य तितक्या लवकर न्यायाधिकरणाने, मुंबई कुळविल्हेवाट व शेतजमीन अधिनियम १९५६, नियम १७, नमुना ८ मध्ये जाहीर नोटीस प्रसिद्ध करावयाची आहे. या नोटीशीद्वारे ज्या कुळांनी जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात आलेली सर्व कुळे, अशा जमिनीचे सर्व मालक आणि जमिनीमध्ये हितसंबंध असलेल्या सर्व व्यक्तींना नोटीस काढून नमूद तारखेस समक्ष हजर राहण्याबाबत सूचना करावयाची आहे. कुळ म्हणून धारण केलेली जमीन खरेदी करण्याची इच्छा आहे किंवा नाही याबाबत कुळाचा जबाब नोंदवायचा आहे. ज्या कुळांनी नोटीशीमध्ये दिलेल्या तारखेस हजर राहण्यास कसूर केला किंवा जमीन खरेदी करण्याची इच्छा नाही असा जबाब दिला तर ती खरेदी परिणाम शून्य झाली असे न्यायाधिकरण घोषित करेल. कुळाची जमीन खरेदी करण्याची इच्छा असल्यास न्यायाधिकरण कुळाकडून लेखी जबाब घेईल आणि जमीन खरेदी करणारे कुळ, जमीन मालक, जमिनीत हितसंबंध असलेल्या व्यक्ती यांना बाजू मांडण्याची संधी दिल्यानंतर न्यायाधिकरण कुळाने द्यावयाची जमिनींच्या खरेदीची किंमत ठरवेल.

▲ **कलम-३२-ह:** (कुळाने खरेदी करावयाच्या जमिनीची किमान किंमत व कमाल किंमत ठरविणे) एखादी व्यक्ती कायदेशीर कुळ आहे असे शेतजमीन न्यायाधिकरणाने जाहीर केल्यानंतर महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२-ह अन्वये कुळाने द्यावयाची जमिनीची खरेदीची किमान किंमत व कमाल किंमत किंमत ठरविण्यात येते.

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.

▲ **कलम-३२-आय:** (कायम कुळाच्या पोटकुळाने जमीन खरेदी केली आहे असे मानणे)

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:** (कुळाने जमीन खरेदीची रक्कम द्यावयाची रीत)

खरेदीदार कुळाने जमीन खरेदीची रक्कम एक वर्ष कालावधीच्या आत एक रकमी किंवा द.सा.द.शे. ४.५% व्याजासह वसूल करण्याचा न्यायाधिकरणाला अधिकार आहे.

कुळाने विनंती केल्यास न्यायाधिकरण कुळास खरेदीची रक्कम बारा हप्त्यांमध्ये भरण्याची परवानगी देऊ शकेल या मुदतीत जमिनीची किंमत भरले नाही म्हणून सवलत मिळावी या अनुषंगाने कुळाने अर्ज केला तर पूर्णपणे चौकशी करून न्यायाधिकरण बारा ऐवजी सोळा हप्ते अशी मुदत वाढवून देऊ शकेल. ठरवून दिलेल्या मुदतीत जर खरेदी रक्कम भरली नाही तर जमीन विक्री निरर्थक ठरविली जाईल. कुळांनी खरेदी किंमत भरण्यास उशीर केला तर प्राधिकरणास थकीत रक्कम महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करता येईल.

खरेदी किंमत जमीन महसूलाची थकबाकी असल्याप्रमाणे वसूल केल्यास खरेदी परिणाम शून्य होईल आणि कलम ३२-प अन्वये अशा जमिनीची विल्हेवाट करता येईल आणि अशा जमिनीच्या किमती बद्दल जमा केलेली कोणतीही रक्कम कुळाला परत देण्यात येईल.

▲ कलम-३२-ल: निरसित करण्यात आला.

▲ कलम-३२-म: (खरेदीचे प्रमाणपत्र)

कुळाने जमीन खरेदीची संपूर्ण रक्कम शासकीय तिजोरीत जमा केल्यानंतर कुळाला न्यायाधिकरणामार्फत मुंबई कुळवहिवाट आणि शेतजमीन नियम १९६०, नियम १८, नमुना ९ मध्ये जमीन खरेदीचे प्रमाणपत्र देण्यात येईल. हे प्रमाणपत्र जमीन खरेदीचा निर्णयाक पुरावा मानण्यात येईल.

▲ कलम-३२-मम: (खरेदी परिणामशून्य झाली असेल परंतु जमीन खरेदीदार कुळाच्या कब्जात असेल तर सदर खरेदी रक्कम एक रकमी भरण्यासाठी न्यायाधिकरण कुळाला आणखी एक वर्षाचा अवधी देऊ शकेल)

कोणत्याही जमिनीची खरेदी किंमत कुळाने वेळेवर, ठोक रकमेत देण्यात कसूर केल्यामुळे खरेदी परिणामशून्य झाली असेल परंतु मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन सुधारणा अधिनियम १९६०च्या प्रारंभाच्या दिनांकास जमीन खरेदीदार कुळाच्या ताब्यात असेल तर अशा जमिनीची खरेदी परिणाम शून्य झाल्याचे मानण्यात येणार नाही आणि खरेदीदार कुळास प्रारंभाच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत न्यायाधिकरणाकडे अर्ज करता येईल आणि न्यायाधिकरण योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर खरेदीदार कुळाने दिलेली कारणे पुरेशी असल्याची खात्री झाल्यास त्यास किंमत ठोक रकमेने देण्यास एक वर्षाच्या अवधी देईल आणि त्यानंतर कलम ३२ म च्या तरतुदी, अशी किंमत ठोक रकमेत जमा करण्यात आल्यावर लागू होतील. परंतु न्यायाधिकरण यानंतर किंमत देण्यासाठी कोणताही अधिक अवधी देणार नाही.

▲ कलम-३२-न: (खरेदी परिणामशून्य झाली असेल तर जमीन मालकाला कुळाकडून खंड वसूल करण्याचा अधिकार)

जमिनीची खरेदी परिणाम शून्य झाल्यानंतर जमीन मालकाला पूर्वीच्या कुळाकडून जमीन वापरल्याबद्दल जमिनीच्या खंडाइतकी रक्कम भरपाई म्हणून मिळण्याचा अधिकार असेल. अशी रक्कम जमीन महसूलाची बाकी समजण्यात येईल आणि वसूल करण्यात येईल आणि जमीन मालकास देता येईल.

▲ कलम-३२-ओ: (कृषकदिनानंतर कुळवहिवाट निर्माण झाली असेल तर, कुळाचा जमीन खरेदीचा अधिकार)

कृषक दिनानंतर जर कुळवहिवाट निर्माण झाली असेल तर कुळाला जमीन खरेदीचा अधिकार प्राप्त होईल. कमाल क्षेत्राएवढी जमीन खरेदी करण्याबाबत, एक वर्षाचे आत, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन नियम १९५६, नियम २०, नमुना १० मध्ये कुळाने न्यायाधिकरणास अर्ज करावयाचा आहे.

अज्ञान व्यक्तीला सुद्धा कलम ३२-ओ च्या तरतुदी लागू होतात. मात्र यासाठी कुळाने जमीन मालकाला व न्यायाधिकरणाला याबाबत एक वर्षाचे आत कळविणे आवश्यक आहे.

जोपर्यंत जमीन मालक, कुळाचा कायदेशीर कुळ म्हणून स्वीकार करत नाही किंवा कुळ नाही हे विधान स्वीकारले जात नाही तोपर्यंत कुळाला कलम ३२ ओ नुसार दिलेला एक वर्षाचा कालावधी सुरू होत नाही.

०१/०४/१९५७ नंतर निर्माण केलेल्या कोणत्याही कुळवहिवाटीच्याबाबतीत, जातीने जमीन कसणाऱ्या कुळास अशी कुळवहिवाट सुरू 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 जाहीर 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 सिद्ध होणे अत्यावश्यक असते.
अ) अर्जदार कुळ आणि जमीन मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' असे नाते सिद्ध होत आहे काय?
ब) कुळ आणि मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' नाते सिद्ध करणारा आणि न्यायालयात निसंदिग्धपणे सिद्ध 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 सिद्ध झाल्या तरच वहिवाटदार कुळ ठरू शकतो.

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

▲ कलम-३२- पी: (कुळाने जमीन खरेदीचा हक्क मुदतीत बजावला नसेल तर जमिनी परत घेण्याचा व त्यांची विल्हेवाट लावण्याचा न्यायाधिकरणाचा अधिकार)

कुळाने खरेदी न केलेली जमीन प्रथमतः पूर्वीच्या मालकास कलम १५ प्रमाणे देऊ करावयाची आहे. परंतु जेव्हा संपूर्ण जमीन किंवा जमिनीचा काही भाग जमीन मालकाच्या स्वाधीन करता येणार नाही तेव्हा अशा जमिनीची विक्री न्यायाधिकरणाने प्राधान्यक्रमानुसार करावयाची आहे. म्हणजेच जिचे सदस्य शेतमजूर, भूमिहीन व्यक्ती किंवा अल्पभूधारक किंवा अशा व्यक्तींचा गट असतील अशी सहकारी शेती संस्था किंवा शेतमजूर किंवा भूमिहीन व्यक्ती किंवा अल्पभूधारक किंवा ज्या व्यक्ती मालक किंवा कुळ म्हणून निर्वाहक क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्र असलेली जमीन धारण करत असतील अशा शेतकऱ्यांच्या सहकारी शेती संस्था, किंवा जी व्यक्ती शेतकरी नाही परंतु शेतीचा व्यवसाय करण्याचा हेतू आहे अशी कोणतीही इतर व्यक्ती.

▲ कलम-३२- क्यू: (कलम ३२-ग ची प्रक्रिया चालू असतांना जमिनीवर असलेल्या बोज्यांची निश्चिती) कलम ३२ ग प्रमाणे खरेदी किंमत ठरविण्याची प्रक्रिया चालू असताना न्यायाधिकरण जमिनीवर असलेल्या बोज्यांची निश्चिती करेल. जर खरेदी किमतीपेक्षा बोज्यांची रक्कम कमी असेल तर त्या प्रमाणे वजावट करून शिल्लक रक्कम पूर्वीच्या जमीन मालकास देण्यात येईल व खरेदीची किंमत हप्त्याने

द्यावयाचे निश्चित झाले असेल तर बोज्यांची रक्कम अश्या हत्यातून वजा केली जाईल. जर खरेदीची किंमत जर बोज्यांच्या रकमेपेक्षा कमी असेल तर खरेदीच्या रकमेतून प्राधान्याने बोज्यांची रक्कम दिली जाईल.

▲ कलम-३२- आर: (खरेदीनंतर जमीन व्यक्तीश: कसण्यात कसूर केल्यास जमिनीतून काढून टाकून त्या जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा हक्क)

या कायद्यातील कोणत्याही तरतुदीनुसार जमीन खरेदी केल्यानंतर कोणत्याही वेळी जर खरेदीदाराने अशी जमीन योग्य कारणशशिवाय व्यक्तीश: कसण्यात कसूर केला तर त्याला अशा जमिनीतून काढून टाकण्याचा व कलम ८४ क नुसार अशा जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार न्यायाधिकरणाला आहे.

▲ कलम-३३: (जमिनीची अदलाबदल करण्याचा कुळांचा हक्क)

कूळ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या कुळास, त्याने कूळ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या संबंधातील त्यांच्या कुळवहिवाटीची आदलाबदल करण्यासाठी करार करता येईल आणि विहित नमुन्यामध्ये मामलेदारकडे त्यासाठी अर्ज करता येईल.

असा अर्ज मिळाल्यानंतर मामलेदार संबंधित जमीन मालकास व कुळांना नोटीस देईल आणि खरोखरच जमिनीची अदलाबदल करणे आवश्यक आहे का? आणि दोन्ही कुळांचा या आदलाबदलीतून काय फायदा होणार आहे याची चौकशी करेल.

चांगली शेती करण्याकरिता जमिनीची अदलाबदल आवश्यक असू शकते. जमिनीची अदलाबदल केली तरी जमीन मालकाला नवीन कुळाकडून आधीच्या कुळाकडून जो खंड मिळणार असतो त्यात बदल होत नाही. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ११८ अन्वये, अदलाबदल म्हणजे दोन व्यक्ती एकमेकांच्या संमतीने मालकीहक्काची देवाण-घेवाण करतात, असा व्यवहार म्हणजे अदलाबदल होय. मामलेदार चौकशी अंती विहित करण्यात येतील अशा अटीवर व शर्तीवर अशी अदलाबदल मंजूर करेल आणि विहित नमुन्यात अर्जदारांना प्रमाणपत्र देईल. हे प्रमाणपत्र अशी अदलाबदल करण्यात आली या बद्दलचा निर्णायक पुरावा असेल.

▲ कलम-३७: (जमीन मालकाने एका वर्षाच्या आत जमीन कसली नाही तर त्याने तिचा कब्जा परत देणे)

एखादी कुळवहिवाट समाप्त करून जमिनीचा कब्जा घेतल्यानंतर जमीन मालकाने स्वतः ती जमीन कसणे आवश्यक असते. असा कब्जा घेतल्याच्या तारखेपासून एका वर्षाच्या आत जमीन मालकाने ती जमीन कसली नाही किंवा असा कब्जा घेतल्यापासून बारा वर्षांमध्ये जमिनीचा उपयोग केला नाही तर ज्या कुळाची वहिवाट समाप्त केली होती त्या कुळास पूर्वीच्याच अटी आणि शर्तीवर सदर जमीन कुळ वहिवाटीसाठी मिळण्याकामी मामलेदारकडे अर्ज करता येईल.

▲ कलम- ४०: (कुळ मरण पावल्यावर कुळवहिवाट चालू ठेवणे)

जेव्हा कुळ मरण पावतो तेव्हा त्याने ज्या अटी आणि शर्ती वर कुळवहिवाट चालू ठेवली होती त्याच अटी व शर्तीवर मयत कुळाच्या वारसांकडे कुळवहिवाट चालू ठेवण्यात आली आहे असे मानण्यात येईल. परंतु अशी कुळवहिवाट विधवा स्त्री व्यतिरिक्त इतर वारसांकडे गेल्यास जमिनीचे उत्पन्नातून मिळणाऱ्या नफ्यावर विधवा स्त्री च्या उदरनिर्वाहाचा भार राहिल. जर हिंदू विधवेने पुनर्विवाह केला तर मयत पतीच्या कुळवहिवाटीवर तिचा हक्क राहू शकणार नाही किंवा ती कुळ वहिवाट चालू ठेवू शकणार नाही.

▲ कलम- ४२: (कुळाचा शेतघर उभारण्याचा हक्क)

कुळास त्याने कुळ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीवर शेतघर उभारण्याचा हक्क असेल.

▲ कलम- ४३: (या कायद्यानुसार खरेदी-विक्री केलेल्या जमिनीच्या हस्तांतरणास प्रतिबंध)

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 ७ फेब्रुवारी २०१४ मध्ये या कलमात सुधारणा केली आहे. त्यान्वये, राजपत्र असाधारण, २९.५.२००० अन्वये अधिसूचना पारीत करून

मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ याच्या कलम ४३ मधील, पोट-कलम (१) मध्ये, विद्यमान परंतुकानंतर, पुढील परंतुक जादा दाखल करण्यात येईल :

“परंतु आणखी असे की, या पोट-कलमात नमूद केलेल्या कलमांन्वये ज्या जमिनीच्या संबंधात तिच्या खरेदीच्या किंवा विक्रीच्या दिनांकापासून दहा वर्षांचा काळ लोटला असेल अशा जमिनीच्या बाबतीत, तिची विक्री करण्याकरिता, ती देणगी देण्याकरिता, तिची अदलाबदल करण्याकरिता, ती गहाण ठेवण्याकरिता, ती पट्ट्याने देण्याकरिता किंवा तिचे अभिहस्तांकन करण्याकरिता पुढील शर्तीस अधीन राहून, अशा कोणत्याही पूर्वमंजूरीची आवश्यकता असणार नाही,

(क) शेतजमिनीची विक्री करण्यापूर्वी, विक्रेता जमीन महसूल आकारणीच्या चाळीस पट इतकी नजराणा रक्कम शासनाला देईल;

(ख) खरेदीदार हा शेतकरी असेल;

(ग) खरेदीदार हा महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीनधारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये अनुज्ञेय असलेल्या कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक जमीन धारण करणार नाही; आणि

(घ) मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ याच्या तरतुदींचे उल्लंघन केले जाणार नाही.”.

थोडक्यात,

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 जमीनी, 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 कलम ४३(१) अन्वये 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) आणि असे हस्तांतरण कुळ कायदा कलम ८३-अ (२) अन्वये विधीअग्राह्य ठरून कलम ८४ अन्वये कारवाईस पात्र ठरेल.

▲ कलम- ४३-अ: (ऊस व इतर अधिसूचित कृषी उत्पन्न यांच्या लागवडीकरिता औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक उपक्रमांनी व विवक्षित व्यक्तींनी पट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी संबंधी विशेष तरतुदी) कोणताही औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक उपक्रम राज्य शासनाच्या मते, कोणताही औद्योगिक किंवा व्यापार विषयक कामे खरोखर चालवित असेल आणि त्याला राज्य शासनाने मान्यता दिली असेल तसेच कोणत्याही संस्था किंवा व्यक्ती ऊसाची लागवड किंवा फुलांचे किंवा फळांचे उत्पन्न किंवा गुरांची निपज करण्याचे काम करत असतील तर त्यांना या कायद्याच्या काही तरतुदी लागू होणार नाहीत.

▲ कलम- ४३-क: (नगरपालिकेच्या किंवा क्षेत्राच्या हद्दीसंबंधात विशेष तरतुदी)

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.

▲ कलम- ६३: (शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीकडे हस्तांतरण करण्यास रोध)

जी व्यक्ती शेतकरी नाही किंवा शेतमजूर नाही तिला शेतजमीन विकत घेता येणार नाही. तसेच शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला विक्री करून, पट्ट्याने, देणगी देऊन शेतजमीन हस्तांतरण करणे बेकायदेशीर आहे. शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीकडे जमीन गहाण ठेवता येणार नाही. असे व्यवहार बेकायदेशीर ठरून कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी पात्र ठरतील.

जिल्हाधिकारी काही शर्तीवर शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला शेतजमीन विकत घेण्यास परवानगी देऊ शकतील परंतु अशा व्यक्तीचे वार्षिक उत्पन्न रुपये बारा हजार पेक्षा जास्त असता कामा नये. तथापि, ज्या व्यक्तीची शेतजमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी संपादित करण्यात आली आहे, त्याने त्याबाबत पुरावा सादर केल्यास, त्याला व त्याच्या वारसांना शेतकरी मानण्यात येईल.

▲ कलम- ६३-अ: (जमिनीची विक्री व खरेदी करण्यासाठी वाजवी किंमत)

जमिनीच्या खरेदी विक्रीची किंमत पुढील निकषांवर आधारित राहिल.

- (एक) विक्री/खरेदीच्या जमिनीच्या संदर्भात जमिनीच्या जमीन महसुलाच्या पन्नास पटी पेक्षा कमी नाही आणि दोनशे पटी पेक्षा जास्त नाही अशी रक्कम (पाणीपट्टी बसवली असेल तर पाणीपट्टीची रक्कम वगळता)
(दोन) जमीन व बांधलेल्या विहिरी, बंधारे कायमस्वरूपी बांधकामे, लावलेली झाडे यांची किंमत
(तीन) वस्ती क्षेत्रातील तशाच प्रयोजनासाठी वापरलेल्या जमिनीचा खंड
(चार) जमीन मालकाने अथवा कुळाने लावलेली झाडे, बांधलेली बांधकामे व विहिरी यांची किंमत
(पाच) शेतीपासून होणारे नफे
(सहा) पिकांच्या किमती
(सात) जमिनीत मालकाने अथवा कुळाने केलेल्या सुधारणा
(आठ) जमीन महसुलाची रक्कम
(नऊ) इतर संबंधित गोष्टी

▲ कलम- ६३ एक-अ: (शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीने खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी जमीन खरेदी करणे)

खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेली व्यक्ती, प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक विकास योजनेतर्गत असलेल्या औद्योगिक किंवा शेतकी क्षेत्रामध्ये स्थित शेतजमीन, दहा हेक्टर मर्यादित 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.

▲ कलम- ६४: (विशिष्ट व्यक्तीला शेत जमिनीची विक्री करणे)

जमीन मालकाला त्याची जमीन विकायची असेल तेव्हा जमिनीची वाजवी किंमत ठरविण्यासाठी त्याने न्यायाधिकरणाकडे अर्ज करावयाचा आहे. त्यानंतर न्यायाधिकरण कलम ६३-अ अन्वये जमिनीची वाजवी किंमत ठरवेल. वाजवी किंमत ठरविताना वार्षिक हप्ते ४.५ टक्के व्याजदराने हप्ते देखील निश्चित करेल. कुळाच्या ताब्यात असलेल्या जमिनीची किंमत वार्षिक खंडाच्या सहापट असेल. कुळ नसेल तेव्हा कायद्याने प्राधान्य यादीत नमूद केलेल्या सर्व व्यक्तींना व संस्थांना जमीन एकाच वेळी देऊ करावयाची आहे. जर खरेदीदार एकापेक्षा अधिक असतील तर जिल्हाधिकारी अशा व्यक्तींच्या गरजा लक्षात घेऊन निश्चित केलेल्या व्यक्तीस त्या जमिनीची विक्री करेल.

(एक) शेतमजूर

(दोन) कारागीर

(तीन) जोड धंदा करणारी व्यक्ती

(चार) गावातील इतर कोणतीही व्यक्ती

खरेदीदाराने जमीन खरेदी करणार असे कळविल्यापासून एक महिन्याच्या आत न्यायाधिकरणाने, जमीन मालकास, जमीन खरेदी करणारी व्यक्ती जमीन खरेदी करणार किंवा नाही हे कळवायचे आहे. जमीन मालक अशा व्यक्तीला विहित नमुन्यात नोटीस देईल. नोटीशीचा तारखेपासून एक महिन्याच्या आत ठरलेली रक्कम न्यायाधिकरणाकडे किंवा स्वतःकडे जमा करण्याचे कळविल. जर अशा व्यक्तीने मुदतीत रकमेचा भरणा केला नाही तर ती व्यक्ती जमीन खरेदी करण्यास तयार नाही असे समजले जाईल. याबाबत निर्माण झालेल्या वादावर मामलेदार निर्णय घेईल. या कलमातील तरतुदीचे उल्लंघन करून जर जमीन मालकाने जमीन विकली तर जमीन विक्री बेकायदेशीर असेल.

▲ कलम- ६४-अ: (सहकारी संस्थेने अथवा सहकारी संस्थेमार्फत शेतजमिनीची खरेदी विधीग्राह्य आहे) 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)

▲ कलम- ६५: (लागवडीस न आणलेल्या जमिनीचे व्यवस्थापन शासनाने स्वतःकडे घेणे) कोणतीही लागवडीची जमीन, जमीन मालक अथवा कुळाने दोन वर्षे किंवा अधिक काळ पडीक ठेवली असेल तर शासनास अशी जमीन स्वतःच्या व्यवस्थापनाखाली घेता येईल. जमीन व्यवस्थापनाखाली घेतल्यानंतर ती जमीन शासनाने भाडेपट्ट्याने दिली तर त्या जमिनीच्या वार्षिक आकारणी इतक्या खंडावर पट्ट्याने देता येईल आणि कुळांच्या कसुरीमुळे पडीक ठेवलेली जमीन शासनाने व्यवस्थापनाखाली घेतली असेल तर संबंधित कुळाला अशा जमिनीवरील हक्क गमवावे लागतील. तथापि, जमीन पडीक ठेवण्याच्या कारणांची खात्री करणे आणि प्रत्यक्ष पाहणी करणे आवश्यक आहे.

▲ कलम- ७०: (मामलेदाराची कर्तव्ये)

(अ) एखादी व्यक्ती शेतकरी आहे का नाही हे ठरविणे.

(ब) एखादी व्यक्ती संरक्षित कुळ किंवा कुळ आहे की नाही हे ठरविणे.

तसेच एखादी व्यक्ती केव्हापासून कुळ होती हे निश्चित करणे. मालकाबरोबर झालेल्या कराराविरुद्ध कुळाने जमिनीचा वापर केल्याने कुळवहिवाट समाप्त झाल्यानंतर कुळाने जमिनीचा ताबा देण्यास नकार दिला तर अशा प्रकारे कुळ हे या अधिनियमाद्वारे कुळ मानले जात नाही

(क) खंडाचा दर ठरविणे. (कलम ९)

(ड) जमिनीच्या वर्गासंबंधी निर्णय करणे. (कलम ९-अ)

(फ) कलम ८, ९, ९-अ, व ९-क यांच्या तरतुदींचे उल्लंघन केले असेल तर, त्याबद्दल द्यावयास लागणाऱ्या भरपाईची रक्कम कलम १० प्रमाणे निश्चित करणे.

(ह) कुळास परत द्यावयाची रक्कम ठरविणे. (कलम १३(५))

(आय) कुळाला झाडांबाबत मिळणारी भरपाईची रक्कम निश्चित करणे (कलम १९)

(जे) नैसर्गिक झाडांच्या उत्पन्नावरील हक्कांसंबंधी निर्णय देणे (कलम २०)

(के) संरक्षक बांधाच्या दुरुस्तीचा खर्च निर्धारित करणे (कलम २३).

(केके) चौकशी करून जमिनीचा ताबा परत करणे (कलम ३२(१)(ब))

(ल) कुळवहिवाटीच्या अदलाबदलीस मंजूरी देणे (कलम ३३)

(म) जमीन सुधारणेबाबत कुळास भरपाईची रक्कम देण्याबाबत निर्णय देणे (कलम ४१)

(मअ) वाजवी खंड निश्चित करणे (कलम ४३-ब)

(मब) जमिनीचे हस्तांतरण प्रमाणपत्र देणे (कलम ८४-अ); जमिनीचे हस्तांतरण कायदेशीर आहे की नाही याचा निर्णय देणे (कलम ८४-ब आणि कलम ८४-क), जमिनीची विल्हेवाट लावणे (कलम ८४-क).

(मक) दिवाणी न्यायालयाने विचारणा केलेल्या बाबींमध्ये निर्णय देणे (कलम ८५-अ)

(मड) कोणत्याही विवादाचा निर्णय देणे तसेच वार्षिक उत्पन्न रु. १,५००/- पेक्षा अधिक नसलेल्या व्यक्तींनी केलेल्या अर्जाबाबत निर्णय देणे (कलम ८८-क)

(न) कुळास/शेतमजुर/कारागीर/जोडधंदा करणाऱ्यास राहत्या घराखालील जमिनीचा कब्जा मिळवून देण्यासाठी उपाययोजना करणे.

(ओ) मामलेदाराकडे या अधिनियमाखाली केलेल्या सर्व अर्जांवर कारवाई/ निर्णय करणे.

▲ कलम- ७४: (मामलेदारच्या आदेशाविरुद्ध अपील)

मामलेदार व शेतजमीन न्यायाधिकरण यांनी कलम ४, ९, ९-अ, १०, १३, १५, १७, १९, २०, २३, २५, २९, ३२-१(ब), ३२(२), ३१, ३२-फ, ३२-ग, ३२-प, ३२-के, ३२-म, ३२-मम, ३२-क्यू, ३३, ३३-ब, ३४(५), ३७, ३९, ४१, ४३-अ(३), ४३-ब, ६४, ८४-अ, ८४-ब, ८४-क, ८५-अ, ८८-क अन्वये दिलेल्या आदेशाविरुद्ध जिल्हाधिकारींकडे साठ दिवसांच्या आत अपील दाखल करता येईल.

▲ कलम- ७४-अ: (अपिले हस्तांतरीत करण्याचे किंवा काढून घेण्याचे जिल्हाधिकाऱ्यांचे अधिकार)

कोणत्याही सहाय्यक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्रलंबित असलेले कोणतेही अपील, जिल्हाधिकारी अन्य कोणत्याही सहाय्यक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी यांच्याकडे हस्तांतरित करू शकतील. अशा रीतीने अपिल हस्तांतरीत झाल्यावर संबंधित सहाय्यक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी, जणू काही असे अपील प्रारंभीच त्यांच्याकडे दाखल करण्यात आले आहे असे समजून त्याप्रमाणे त्याची सुनावणी घेऊन त्यावर निर्णय देईल.

जिल्हाधिकारी कोणत्याही सहाय्यक जिल्हाधिकारी किंवा उपजिल्हाधिकारी यांच्याकडे प्रलंबित असलेले कोणतेही अपील त्यांच्याकडून काढून घेऊन त्यावर स्वतः सुनावणी घेऊन निर्णय देऊ शकतील.

▲ कलम- ७६: (जिल्हाधिकाऱ्यांच्या निर्णयावर पुनरीक्षण)

जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या कोणत्या आदेशा बाबत महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण यांच्याकडे फक्त पुढील मुद्द्यावरच पुनरिक्षण अर्ज करता येईल.

(एक) जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेला आदेश कायद्याविरुद्ध होता.

(दोन) महत्त्वाच्या कायदेविषयक प्रश्नावर निर्णय देण्यात कसूर केला गेला.

(तीन) या अधिनियमान्वये केलेल्या तरतुदीनुसार कार्यपद्धत वापरताना महत्त्वाचा दोष घडला किंवा न्यायच्युती झाली.

महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरणाला पुनरिक्षण करताना, त्या दाव्यांमध्ये असलेल्या त्रुटीमुळे योग्य न्याय मिळाला नाही अशी खात्री पटली पाहिजे.

▲ कलम- ७६-अ: (जिल्हाधिकाऱ्यांचे पुनरीक्षण विषयक अधिकार)

मामलेदारने कुळ कायद्याखालील तरतुदी अन्वये जे निर्णय दिले त्याविरुद्ध जर अपील दाखल करण्यात आले नाही तर जिल्हाधिकाऱ्यांना स्वतःहून किंवा विभागीय आयुक्त किंवा राज्य शासनाने याबाबतीत आदेशीत केल्यावरून मामलेदारने दिलेल्या निर्णयाचे पुनरिक्षण कलम ७६-अ प्रमाणे कोणत्याही वेळी करता येईल. त्यासाठी मामलेदारने केलेल्या चौकशीची कागदपत्रे मागून जिल्हाधिकारी योग्य तो आदेश देऊ शकतील.

मामलेदारतर्फे देण्यात आलेल्या आदेशाच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत पुनरिक्षण करता येईल. हा कालावधी संपल्यानंतर अशी कागदपत्रे मागविता येणार नाही. पुनरिक्षण करताना पक्षकारांना बाजू मांडण्याची योग्य संधी दिल्याशिवाय मामलेदारच्या आदेशांमध्ये फेरबदल करता येणार नाही.

▲ कलम- ७९: (अपिल दाखल करण्याची मुदत)

कुळ कायद्याच्या तरतुदीनुसार मामलेदार किंवा जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशाविरुद्ध, आदेश प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून साठ दिवसांच्या आत अर्ज/अपील दाखल करता येईल.

▲ कलम- ८०: (चौकशी व कार्यवाही या न्यायिक कार्यवाही असणे)

मामलेदार, जिल्हाधिकारी आणि महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण यांच्या पुढे होणाऱ्या सर्व चौकश्या व कार्यवाही या भारतीय दंड संहितेच्या कलम १९३, २१९ आणि २२८ नुसार न्यायिक कार्यवाही असतील.

▲ कलम- ८१: (अपराध व शास्ती)

या अधिनियमाच्या कलम ११, २६(२), २९ आणि ३४-अ चे उल्लंघन केल्यास रुपये पंचवीस ते रुपये एक हजार पर्यंत दंडाची तरतुद आहे. कलम ११, कलम २६(२) किंवा कलम २९ च्याया तरतुदींचे उल्लंघन हा दखलपात्र अपराध असेल.

▲ कलम- ८३-अ: (विधी अग्राह्य हस्तांतरणाद्वारे जमीन संपादन करण्यावर निर्बंध)

या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये ज्या जमिनीचे हस्तांतरण विधिग्राह्य नाही अशा जमिनीचे संपादन कोणत्याही व्यक्तीने हस्तांतरण करून केले असल्यास ती जमीन कलम ८४ किंवा ८४-क अन्वय कारवाईस पात्र ठरेल.

▲ कलम- ८४: (विना सोपस्कार काढून टाकणे)

कुळ कायद्याच्या तरतुदीचे उल्लंघन करून जमिनीची हस्तांतरण करण्यात आले असेल तर ते बेकायदेशीर ठरेल. अशा जमिनीचा भोगवटाही अनधिकृत ठरतो. न्यायाधिकरणाची परवानगी न घेता किंवा न्यायाधिकरणाकडून किंमत ठरवून न घेता जी व्यक्ती बेकायदेशीरपणे जमिनीचे हस्तांतरण करेल त्या व्यक्तीला त्याचा कब्जा अनधिकृत ठरवून विना सोपस्कार काढून टाकण्यात येईल. एखादी व्यक्ती खरेदीदार म्हणून सिद्ध झाली नसेल अशा वेळी आपोआप ती व्यक्ती अधिकाराने जमिनीचा कब्जेदार म्हणून ठरवली जाईल व अशा दाव्यांमध्ये कलम ८४ लागू होईल.

▲ कलम- ८४-अ: (नेमलेल्या दिवसांपूर्वी केलेल्या हस्तांतरणाचे विधिग्राह्यीकरण)

दिनांक २८ डिसेंबर १९४८ रोजी कुळवहिवाट कायदा अंमलात आला. त्यानंतर १५ जून १९५५ पूर्वी जमिनीचे हस्तांतरण ज्या व्यक्तीकडे झाले असेल त्याने जमिनीच्या किमतीच्या एक टक्के किंवा रुपये शंभर यापैकी कमी असलेली रक्कम शास्ती म्हणून दिली असेल तर असे हस्तांतरण कायदेशीर असल्याचे मामलेदारने जाहीर करावयाचे आहे.

परंतु कुळाकडे असा कब्जा दिला असेल तर शास्ती केवळ एक रुपया इतकी असेल. शास्ती दिल्यानंतर मामलेदारने जमीन हस्तांतरित झालेल्या व्यक्तीला प्रमाणपत्र द्यावयाचे आहे. मामलेदाराकडे शास्तीची रक्कम भरली नाही तर जमिनीचे हस्तांतरण बेकायदेशीर ठरवून अशा जमिनीला कलम ८४ -क (३) ते (५) च्या तरतुदी लागू होतील.

▲ कलम- ८४-ब: (नेमलेला दिवस व सुधारणा अधिनियम १९५५ अंमलात येण्याचा दिवस यादरम्यान केलेली विविधित हस्तांतरणे विधी अग्राह्य)

कलम ८४ ब नुसार नेमलेला दिवस म्हणजे १५ जून १९५५ आणि सुधारणा अधिनियम १९५५ अंमलात आला तो दिवस म्हणजे १ ऑगस्ट १९५६. या कालावधीमध्ये अधिनियमाच्या तरतुदीचे उल्लंघन करून जमिनीची हस्तांतरण झाले असेल तर मामलेदारने विहित नमुन्यात, जमीन हस्तांतरण बेकायदेशीर का ठरवू नये असे कारण विचारणारी नोटीस द्यायची आहे. दोन्ही पक्षकारांना बाजू मांडण्याची संधी देऊन चौकशी करून मामलेदारने निर्णय घ्यावयाचा आहे. जमिनीचे हस्तांतरण कुळाकडे झाले आहे असे असा निष्कर्ष निघाल्यास आणि जमीन कमाल क्षेत्रापेक्षा जास्त नाही हे सिद्ध झाल्यास कुळाने दंड म्हणून एक रुपया, तीन महिन्यांच्या आत भरणे आवश्यक आहे. जर हस्तांतरण बेकायदेशीर आहे असा निर्णय झाला तर जमीन मूळ मालकाला परत करावयाची आहे. जमीन मालकाने जर जमीन परत घेण्याचे नाकारले तर प्राधान्यक्रमानुसार जमिनीची विल्हेवाट लावता येईल. जमिनीची किंमत हस्तांतरका कडून महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यात येऊ शकेल.

▲ कलम ८४ क: (हस्तांतरण किंवा संपादन विधिअग्राह्य ठरलेल्या जमिनीची विल्हेवाट) जेव्हा जमिनीचे हस्तांतरण किंवा संपादन विधिअग्राह्य नसते तेव्हा मामलेदार ने अशी जमीन चुकून केल्याच्या तारखेपासून राज्य शासनाकडे माहित होईल या जमिनीची विल्हेवाट कायद्याने नेमून दिलेल्या पद्धतीने लावण्यात येईल.

(१) सुधारणा अधिनियम, १९५५ च्या प्रारंभाच्या दिवशी (१ ऑगस्ट १९५६) किंवा त्यानंतर केलेल्या कोणत्याही जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या किंवा संपादनाच्या बाबतीत, मामलेदार स्वतः होऊन किंवा अशा जमिनीत संबंध असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीच्या अर्जावरून, या अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतूदीन्वये असे हस्तांतरण किंवा संपादन विधिअग्राह्य आहे किंवा ते विधिअग्राह्य ठरते असे सकारण वाटेल तेव्हा तो संबंधिताला नोटीस देईल व कलम ८४-ब यात तरतूद केल्याप्रमाणे चौकशी करील आणि असे हस्तांतरण/संपादन विधिअग्राह्य आहे किंवा नाही याबद्दल निर्णय देईल.

(२) मामलेदारने अशी चौकशी केल्यानंतर, असे हस्तांतरण/संपादन विधिअग्राह्य आहे या निष्कर्षाप्रत आला तर, तो असे हस्तांतरण संपादन विधिअग्राह्य आहे असे घोषित करणारा आदेश देईल.

परंतु, जमीनमालकाने, जमिनीच्या कुळाकडे जमिनीचे हस्तांतरण केले असेल आणि कुळ स्वतः जी कोणतीही इतर जमीन व्यक्तिशः कसत असेल त्या जमिनीचे क्षेत्रफळ धरून अशा रीतीने हस्तांतरित केलेल्या जमिनीचे क्षेत्रफळ हे जमीन धारणेच्या कमाल मर्यादपेक्षा अधिक होत नसेल त्याबाबतीत,

(एक) जर जमिनीची किंमत म्हणून जमीनमालकास मिळालेली रक्कम ही कलम ६३-अ अन्वये निर्धारित करण्यात आलेल्या वाजवी किंमती इतकी किंवा तिच्यापेक्षा कमी असेल आणि हस्तांतरितीने राज्य शासनाला, मामलेदार निश्चित करील अशा तीन महिन्यांपेक्षा जास्त नसलेल्या कालावधीत एक रुपया शास्ती दिली असेल;

(दोन) जर जमिनीची किंमत म्हणून जमीन मालकास मिळालेली रक्कम ही कलम ६३-अ अन्वये निर्धारित करण्यात आलेल्या वाजवी किंमतीपेक्षा जास्त असेल आणि हस्तांतरकाने व त्याचप्रमाणे हस्तांतरितीने राज्य शासनाला, मामलेदार निर्धारित करील त्या कालावधीत, प्रत्येकी वाजवी किंमतीच्या एक-दशांश इतकी शास्ती दिली असेल तर, मामलेदार असे हस्तांतरण विधिअग्राह्य आहे असे घोषित करणार नाही.

(३) मामलेदाराने असे हस्तांतरण विधिअग्राह्य आहे असे घोषित केल्यानंतर,

(अ) अशी जमीन राज्यशासनाकडे ज्या तारखेस निहित होणार असेल त्या तारखेस तिच्यावर कायदेशीररीत्या आलेल्या बोजांपासून मुक्त होऊन ती राज्य शासनाकडे निहित झाली आहे असे मानण्यात येईल व तिची विल्हेवाट खालील पोटकलम (४) मध्ये तरतूद केलेल्या रीतीने करण्यात येईल; जमिनीच्या खरेदीच्या किमतीतून बोजांबद्दलच्या रकमा देण्याविषयी कलम ३२-क्यू मध्ये ज्या रीतीची तरतूद करण्यात आली असेल त्या रीतीने अशा बोजांबद्दलच्या रकमा भोगवटा मूल्याच्या रकमेतून देण्यात येतील; परंतु अशा बोजाधारकास आपल्या हक्काची कोणत्याही इतर रीतीने अंमलबजावणी करण्यासाठी, अशी रक्कम देण्यास दायी असलेल्या व्यक्तीविरुद्ध कारवाई करण्याचा जो कोणताही हक्क असेल त्यास बाधा येणार नाही;

(ब) हस्तांतरकास जमिनीची किंमत म्हणून जी कोणतीही रक्कम मिळाली असेल तिचे राज्य शासनाकडे समपहरण करण्यात आले आहे असे मानण्यात येईल आणि ती जमीन महसुलाची थकबाकी असल्याप्रमाणे वसूल करता येईल; आणि

(क) मामलेदार, कलम ६३-अ च्या तरतूदीनुसार अशा जमिनीची वाजवी किंमत निर्धारित करील.

(४) वाजवी किंमत निर्धारित केल्यानंतर, मामलेदार अशी जमीन नवीन व अविभाज्य पद्धतीने आणि पोटकलम (३) अन्वये निर्धारित केलेल्या वाजवी किंमतीइतके भोगवटामूल्य दिल्यावर विहित रीतीने पुढील प्राथम्यक्रमानुसार देईल:

(एक) अशा जमिनीत प्रत्यक्ष कब्जा असलेले कुळ

(दोन) प्राथम्य यादीत दिलेल्या क्रमातील व्यक्ती

परंतु, जमीनमालकाकडून त्या जमिनीच्या कुळाकडे जमिनीचे हस्तांतरण करण्यात आले असेल आणि कुळ स्वतः कोणतीही इतर जमीन व्यक्तीशः कसत असेल तर त्या जमिनीचे क्षेत्रफळ धरून अशा रीतीने हस्तांतरित करण्यात आलेल्या जमिनीचे क्षेत्रफळ हे, जमीन धारणेच्या कमाल क्षेत्राहून अधिक नसेल त्याबाबतीत,

(एक) हस्तांतरकास जमिनीची किंमत म्हणून मिळालेली रक्कम वाजवी किंमती इतकी किंवा त्यापेक्षा कमी असेल तर पोटकलम (३) अन्वये समपहरण केलेली रक्कम हस्तांतरकास परत करण्यात येईल आणि प्रत्येक बाबतीत एक रुपया शास्ती भरल्यानंतर हस्तांतरितीस जमीन परत करण्यात येईल; आणि

(दोन) हस्तांतरकास जमिनीची किंमत म्हणून मिळालेली रक्कम वाजवी किंमतीपेक्षा अधिक असेल तर, वाजवी किंमतीच्या दशांश इतके भोगवटामूल्य दिल्यावर, मामलेदार ती जमीन नवीन व अविभाज्य भू-धारणा पद्धतीने हस्तांतरितीस देईल आणि पोटकलम (३) अन्वये समपहरण केलेल्या रकमेतून वाजवी किंमतीच्या नऊ-दशांश इतकी रक्कम हस्तांतरकास परत करण्यात येईल.

(५) पोटकलम (४) अन्वये वसूल झालेली भोगवटामूल्याची रक्कम पूर्वोक्तप्रमाणे अशा जमिनीवर असलेल्या कोणत्याही बोजांबद्दल देणे असलेली रक्कम अशा रकमेतून देण्याच्या अधीनतेने राज्य शासनाकडे जमा करण्यात येईल.

परंतु असे की, दानामुळे किंवा मृत्युपत्रियदानामुळे एखादी अत्यधिक जमीन संपादन करण्यात आली असेल त्याबाबतीत, पोटकलम (४) खाली वसूल करण्यात आलेली भोगवटामूल्याची रक्कम ही, ती जमीन अशा संपादनामुळे ज्या आदात्याच्या किंवा उत्तरग्राहीच्या ताब्यात गेली असेल त्याला, त्या जमिनीवर असणाऱ्या कोणत्याही बोजांबद्दल देणे असलेली रक्कम या रकमेतून चुकती करण्याच्या अधीन राहून देण्यात येईल.

स्पष्टीकरण.- या कलमाच्या प्रयोजनाकरिता, "नवीन व अविभाज्य भू-धारणा पद्धती" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, जिल्हाधिकाऱ्याच्या पूर्वमंजूरीखेरीज जी अहस्तांतरणीय व अविभाज्य असेल अशी भोगवट्याची भू-धारणा पद्धती असा आहे.

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)

सुधारणा: महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण क्रमांक २९, भाग चार, दिनांक ७.५.२०१६ अन्वये, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन, हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१६ पारीत करून पोटकलम (६) समाविष्ट करून निर्देशित केले आहे की,

(६) पोट-कलमे (१) ते (५) यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी,

(एक) जर अशा जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या किंवा संपादनाच्या बाबतीत पोट-कलम (१) खालील कार्यवाही ही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन, हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१६ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकानंतर (७.५.२०१६) सुरू झाली असेल किंवा ती प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी सुरू करण्यात आलेली असेल, परंतु, प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा दिनांकाच्या पूर्वी पोट-कलम (२) अन्वये कोणताही आदेश काढण्यात आलेला नसेल; आणि

(दोन) जर शेतकरी असलेल्या हस्तांतरितीने धारण केलेल्या, इतर जमिनीचे, कोणत्याही असल्यास, क्षेत्र धरून अशा जमिनीचे क्षेत्र हे, महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये अनुज्ञेय असलेल्या जमीन धारणेच्या कमाल क्षेत्राहून अधिक होत नसेल; आणि

(तीन) जर अशी हस्तांतरित किंवा संपादित केलेली जमीन ही,

(अ) केवळ शेतीविषयक प्रयोजनांसाठीच वापरण्यात येत असेल, आणि हस्तांतरितीने (कुळ वगळून) वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार, अशा जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या पन्नास टक्के एवढी रक्कम प्रदान केली असेल; किंवा

(ब) शेतीविषयक प्रयोजनांव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असेल व हस्तांतरितीने वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार अशा जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या पंचाहत्तर टक्के एवढी रक्कम प्रदान केली असेल,

तर, मामलेदार अशा कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण किंवा संपादन विधीअग्राह्य आहे, असे घोषित करणार नाही.

▲ कलम ८४ कक: (शर्तीचे उल्लंघन केल्यामुळे ज्या जमिनीचे हस्तांतरण किंवा संपादन विधीअग्राह्य असेल त्या जमिनीची विल्हेवाट)

(१) जर कलम ६३ (शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीकडे हस्तांतरण) च्या तरतुदीचे उल्लंघन झाले आहे असे वाटल्यास जिल्हाधिकारी स्वतःहून किंवा त्यांच्याकडे आलेल्या अर्जानुसार नोटीस देऊन चौकशी करतील तसेच ज्या व्यक्तीच्या लाभात असे हस्तांतरण झाले असेल त्या व्यक्तीस स्वतःची बाजू मांडण्याची संधी देतील. जर अशा जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत शर्तीचे उल्लंघन झाले असा निर्णय जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिला असेल तर जिल्हाधिकारी आदेश देऊन असे हस्तांतरण विधीअग्राह्य आहे असे घोषित करतील.

(२) त्यानंतर अशी जमीन राज्य शासनाकडे हस्तांतरित होईल.

(३) राज्य शासनाकडे निहित झालेल्या जमिनीची, राज्य शासन कलम ३२-प(२) मध्ये दिलेल्या क्रमानुसार किंवा विशेष आदेशानुसार विल्हेवाट करेल तसेच उर्वरित जमीन, जिच्यावर विविध बोजे असतील त्या बोज्याबद्दल देणे असलेल्या रकमा, जमिनीची विक्री केल्यानंतर कलम ३२ क्यू मध्ये दिलेल्या रितीनुसार भोगवटा मूल्यातून देण्यात येतील.

सुधारणा: महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण क्रमांक २९, भाग चार, दिनांक ७.५.२०१६ अन्वये, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन, हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१६ पारीत करून निर्देशित केले आहे की, पोट-कलमे (१) ते (३) यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी,

(एक) जर अशा जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या किंवा संपादनाच्या बाबतीत पोट-कलम (१) खालील कार्यवाही ही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन, हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) (दुसरी सुधारणा) अधिनियम, २०१६ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकांनंतर (७.५.२०१६) सुरू झाली असेल किंवा ती प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी सुरू करण्यात आलेली असेल, परंतु, प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा दिनांकाच्या पूर्वी कलम ६३ च्या शर्तभंगाबाबत कोणताही आदेश काढण्यात आलेला नसेल; आणि

(दोन) (अ) जर अशी हस्तांतरित केलेली जमीन ही, केवळ शेतीविषयक प्रयोजनांसाठीच वापरण्यात येत असेल, आणि हस्तांतरितीने (कुळ वगळून) वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार, अशा जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या पन्नास टक्के एवढी रक्कम प्रदान केली असेल; किंवा

(ब) शेतीविषयक प्रयोजनांव्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत असेल व हस्तांतरितीने वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार अशा जमिनीच्या बाजार मूल्याच्या पंचाहत्तर टक्के एवढी रक्कम प्रदान केली असेल,

तर, जिल्हाधिकारी अशा कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण विधिअग्राह्य आहे, असे घोषित करणार नाही.

▲ कलम ८५: (न्यायालयीन अधिकारीतेस रोध)

कुळ कायद्याच्या तरतुदीच्या अंमलबजावणी करिता या कायद्यान्वये मामलेदार, जिल्हाधिकारी आणि महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण यांनी दिलेल्या कोणत्याही आदेशावरून कोणत्याही दिवाणी न्यायालयात आक्षेप घेता येणार नाही. जर दिवाणी न्यायालयात याबाबत एखादा प्रश्न उपस्थित झाला की, व्यक्ती कुळ आहे किंवा नाही आणि याबाबत जर न्यायालयीन प्रक्रिया प्रलंबित असेल तर दिवाणी न्यायालयाने असे प्रकरण या अधिनियमांतर्गत असलेल्या अधिकाऱ्यांकडे पाठवायचे आहे.

▲ कलम ८८: (शासकीय जमिनी व विविक्षित इतर जमिनी यांना माफी)

या अधिनियमाच्या कलम १ ते ८७ च्या तरतुदी, शासनाच्या मालकीच्या किंवा शासनाने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनींना लागू होणार नाहीत. तसेच शासनाला उपयुक्त अशी सेवा दिल्याबद्दल इनाम किंवा वतन म्हणून दिलेली जमीन या कलमाच्या प्रयोजनार्थ शासनाच्या मालकीची जमीन आहे असे मानण्यात येईल.

▲ कलम ८८-अ: भूदान समितीकडे किंवा तिने हस्तांतरित केलेल्या जमिनीस या अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होत नाहीत.

▲ कलम ८८-ब: (स्थानिक प्राधिकरणे व विद्यापीठे यांच्या मालकीच्या व विश्वस्त व्यवस्थेखाली असलेल्या जमिनींना विविक्षित तरतुदीपासून माफी)

या अधिनियमाचे कलम ३, ४, ४-ब, ८, ९, ९-ब, ९-क, १०, १०-अ, ११, १३ व २७ तसेच प्रकरण सहा आणि प्रकरण आठ मधील तरतुदी पुढील जमिनीस लागू होत नाहीत.

स्थानिक प्राधिकरणाच्या जमिनी, मुंबई राज्याच्या मुंबई क्षेत्रात कायद्याने स्थापन केलेल्या विद्यापीठांनी धारण केलेल्या अथवा पट्ट्याने घेतलेल्या जमिनी, शैक्षणिक प्रयोजनार्थ सलेल्या जमिनी, पांजरपोळ, गोशाळा, सार्वजनिक पूजा स्थानासाठी विश्वस्त मालमत्ता असलेल्या जमिनी.

कलम ८८-ब अन्वये विश्वस्त संस्थांना विशेष तरतुदी पासून माफी हवी असेल तर अशा विश्वस्त संस्था दिनांक १.४.१९५७ पूर्वी नोंदणीकृत असाव्यात.

▲ कलम ८८-कअ: (सेवेसाठी प्रदान केलेल्या जमिनी यांना माफी)

शासन काही व्यक्तींना शासनाला दिलेल्या विशिष्ट सेवेबद्दल जमीन इनाम किंवा बक्षीस देत होते. अशा वतन म्हणून धारण केलेल्या परंतु मुंबई वंशपरंपरागत अधिकार पद अधिनियम १८७४, कलम २३ नुसार त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये पारिश्रमिक म्हणून नेमून दिलेल्या जमिनीस कलम ३२ ते ३२-आर, ३३-अ, ३३-ब आणि ३३-क च्या तरतुदी लागू असणार नाहीत.

कलम ८८कअ यातील महत्वाचा उल्लेख म्हणजे, अशी जमीन ही शासनास उपयुक्त सेवा दिल्याबद्दल प्रदान केलेली असावी. अन्यथा ईनाम म्हणून जमीन मिळाली असेल तर जमीन मालकास, कलम ३३ ब मध्ये काहीही असो, कुळाकडून जमिनीचा ताबा मागता येईल.

▲ कलम ८८-कब: (सरंजाम म्हणून धारण केलेल्या जमिनीस विविधित तरतुदीपासून माफी)

मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन सुधारणा अधिनियम १९६२ अंमलात येण्याच्या तारखेस सरंजाम म्हणून धारण केलेल्या जमिनीस कलम ३२ ते ३२ आर मधील तरतुदी लागू असणार नाहीत.

इतर तरतुदी:

►► कुळ कायदा विषयक प्रकरणे चालविण्याचा अधिकार निवासी नायब तहसिलदार तसेच अव्वल कारकून आणि अतिरिक्त अव्वल कारकून यांना प्रदान केल्याबाबत:

महसूल व वन विभाग, मुंबई,

परिपत्रक क्र. टीएनसी/६७८१/सीआर/१००७/ल-९,

दिनांक ८.२.१९८३

मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, कलम १०(२) अन्वये प्राप्त अधिकाराचा वापर करून, महसूल व वन विभाग, मुंबई यांनी परिपत्रक क्र. ७८२/४९, दिनांक ११.४.१९५१ अन्वये, कुळ कायदा विषयक प्रकरणे चालविण्याचा अधिकार निवासी नायब तहसिलदार यांना प्रदान केले होते. सदर परिपत्रकात सुधारणा करून, निवासी नायब तहसिलदार, अव्वल कारकून आणि अतिरिक्त अव्वल कारकून हे शब्द समाविष्ट करण्यात येत आहेत.

राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांच्या नावे व आदेशानुसार.

जे. जी. करंदीकर,
शासनाचे उप सचिव.

►► बेदखल कुळांना त्यांचे मालकी हक्क सिध्द करता येणे शक्य व्हावे यासाठी कलम ४ मध्ये करण्यात आलेली फेरसुधारणा.

महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.

शासन परिपत्रक क्र.टीएनसी-२०००/प्र.क्र.२४८/ल-९

दिनांक:- १२.५.२००६.

परिपत्रक :

राज्यातील विशेषतः रत्नागिरी सिंधुदुर्ग जिल्ह्यातील बेदखल कुळांना त्यांचे मालकी हक्क सिध्द करता येणे शक्य व्हावे यासाठी मुंबई कुळ वहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९४८, कलम ४ मध्ये करण्यात आलेली फेरसुधारणा.

मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ च्या कलम ४ मध्ये फेरसुधारणा करण्याबाबतचा निर्णय मंत्रीमंडळाच्या दिनांक २८.७.२००४ रोजी झालेल्या बैठकीत घेण्यात आला व त्यानुसार त्याबाबतचा अध्यादेश प्रख्यापित करण्यात आला.

तदनंतर या अध्यादेशाचे डिसेंबर २००५ च्या अधिवेशनात विधेयकात रुपांतर करण्यात येऊन त्यास विधीमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांची मान्यता घेण्यात आली.

या विधेयकातील विषय हा भारतीय राज्यघटनेच्या ७ व्या परिशिष्टामध्ये समाविष्ट असल्याने या सुधारणा विधेयकास राष्ट्रपती महोदयांची मान्यता घेणे आवश्यक होते. त्यामुळे सदर विधेयक मा.राष्ट्रपती महोदयांना सादर करण्यात आले. त्यास मा.राष्ट्रपती महोदयांनी दिनांक २२.२.२००६ रोजी मान्यता दिली.

त्यानुसार सदर अधिनियम सन २००६ चा अधिनियम क्र.५ म्हणून दिनांक ६.३.२००६ रोजी शासन असाधारण - राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आला आहे.

मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन (सुधारणा) अधिनियम २००६ अन्वये करण्यात आलेल्या सुधारणांचे स्वरूप:—

कुळ म्हणून अधिकार सिध्द होण्यासाठी संबंधित अर्जदाराने पुढील कागदपत्रे पुरावे सादर करणे आवश्यक आहे.

१. सतत १२ वर्षे जमीन कसत असल्याचा परिस्थितीजन्य पुरावा.

२. सदर जमिन ज्या व्यक्तीच्या ताब्यात आहे ती व्यक्ती सतत १२ वर्षांपासून जमीन कसत असल्याबाबत त्या गावच्या सरपंच किंवा पोलीस पाटील किंवा विविध कार्यकारी सहकारी संस्थेचा अध्यक्ष आणि त्या व्यक्तीच्या जमिनीच्या लगत असलेल्या जमिनीचा लागवडदार यांनी ही जमीन त्या व्यक्तीच्या कब्ज्यात असल्याबाबत आणि ती जमीन त्या व्यक्तीकडून १२ वर्षांपेक्षा कमी नाही इतक्या कालावधीसाठी अखंडीतपणे कसण्यात येत आहे असे शपथपत्रावर कथन केले पाहिजे.

३. या सुधारणेच्या अनुषंगाने परिस्थितीजन्य पुरावा म्हणून मतदार यादीचा भाग, शिधापत्रिका, विजेचे बिल, त्याच गावातील घरपट्टीची पावती, कृषी उत्पन्नाच्या विक्री संबंधातील कोणतीही पावती, झाडे तोडण्याच्या किंवा गौण खनिजाचे उत्खनन करण्याच्या परवानगी बाबतची किंवा अशा जमिनीच्या संबंधातील मंजूर केलेल्या कोणत्याही परवानगी संबंधातील इतर अशी कोणतीही कागदपत्रे, या सर्व नमूद केलेल्या कागदपत्रांपैकी उपलब्ध असलेली कोणतीही कागदपत्रे ग्राह्य समजली जातील.

४. या सुधारणेनुसार कुळाचे हक्क सिध्द होत असल्यास जमिनीच्या खरेदीची किंमत जमिनीच्या आकाराच्या २०० पट इतकी निश्चित करण्यात आली आहे.

सदर सुधारणा दिनांक २३ जानेवारी २००१ रोजी पासून पूर्वलक्षी प्रभावाने अंमलात येतील.

►► एकदा कलम ४३ अन्वये परवानगी घेतली असेल तर पुन्हा परवानगीची आवश्यकता नाही.

महसूल व वन विभाग, सचिवालय, मुंबई ३२.

ज्ञापन क्र. ६७७३/२३५३४०.एम,

दिनांक १३.६.१९७४

विषय: मुंबई कुळ वहिवाट आणि शेतजमिन अधिनियम १९४८, कलम ४३ अन्वये परवानगीबाबत

विभागीय आयुक्त, पुणे विभाग, पुणे यांच्याकडील पत्र क्रमांक टीएनसी/१६३३, दिनांक २७ जुलै १९७३ अन्वये उपरोक्त विषयाच्या संदर्भाने विचारणा करण्यात आली आहे की, उपरोक्त कायद्याच्या कलम ४३ अन्वये एकदा जमीन हस्तांतरणाची परवानगी देण्यात आली असेल तर पुन्हा त्याच जमिनीचे पुन्हा हस्तांतरण करतांना पुन्हा परवानगी घेणे आवश्यक आहे काय? दुसऱ्या शब्दात, अशी जमीन विकत घेणाऱ्याने पुन्हा जमीन विकतांना पुन्हा परवानगी घ्यावी काय?

याबाबत मी असे निर्देश देतो की, यापूर्वी महसूल व वन विभाग, पत्र क्रमांक टीएनसी६७६७/१११६०-एम, दिनांक २८ सप्टेंबर १९६७ अन्वये असे नमूद करण्यात आले होते की, एकदा उपरोक्त कायद्याच्या कलम ४३ अन्वये हस्तांतरणाची परवानगी घेतल्यानंतर पुन्हा तीच जमीन पुन्हा विकतांना नव्याने परवानगीची परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

तथापि, महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण, पुणे यांनी पुनर्विलोकन अर्ज क्रमांक एमआरटी.एआर.XII.३/७२, टेनंसी अपील क्रमांक ४७२/७२, निकाल दिनांक २० मार्च १९७३ अन्वये असे निर्देशित केले आहे की, एकदा कलम ४३ अन्वये नजराना रक्कम अदा करून, जमीन हस्तांतरणाची परवानगी घेतल्यानंतर सदर जमीन सर्व निर्बंधांपासून मुक्त होऊन ती सामान्य जमीन बनते आणि कलम ४३ च्या तरतुदी पुन्हा विक्रीसाठी लागू होत नाहीत.

महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरण, पुणे यांच्या उपरोक्त निकालाच्या अनुषंगाने आधी दिलेले पत्र, दिनांक २८ सप्टेंबर १९६७ हे रद्द करण्यात येत आहे.

जे जी करंदीकर
शासनाचे अवर सचिव

► महानगरपालिका किंवा नगरपरिषद सीमांमध्ये स्थित, प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये किंवा यथास्थिति, नगररचना परियोजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या कोणत्याही जमिनीला कलम ६३ च्या तरतुदी लागू होणार नाहीत.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार, १ जानेवारी २०१६

प्रकरण एक-प्रारंभिक १. या अधिनियमास, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन, हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) (सुधारणा) अधिनियम, २०१५, असे म्हणावे.

प्रकरण दोन -महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम याची सुधारणा. २. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम च्या कलम ६३ मध्ये, पोट-कलम (१ब) नंतर, पुढील पोट-कलम जादा दाखल करण्यात येईल :

“ (१क) पोट-कलम (१) मधील कोणतीही बाब, महानगरपालिका किंवा नगरपरिषद सीमांमध्ये स्थित असलेल्या किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ याच्या तरतुदींन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यान्वये नियुक्त किंवा घटित केलेल्या विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या किंवा नवीन नगरविकास प्राधिकरणाच्या अधिकारितेमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीला आणि तसेच, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यान्वये तयार केलेल्या प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये किंवा यथास्थिति, नगररचना परियोजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या कोणत्याही जमिनीला लागू होणार नाही :

परंतु, निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक यांसारख्या कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी एखाद्या शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीच्या नावे होणारे जमिनीचे कोणतेही हस्तांतरण अशा शर्तीवर करण्यात येईल की, हस्तांतरणाच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीच्या आत अशा जमिनीचा अकृषिक वापर करण्यात येईल आणि अशा जमिनीच्या अधिकार अभिलेखात अशा शर्तीची योग्य ती नोंद घेण्यात येईल .

► शेतमजूर व कारागिरांच्या राहत्या घरांच्या जागा यांच्याबाबतचे अधिकार अभिलेख तयार करण्याची रीत.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब

२७ एप्रिल २०१८

१. या नियमांना मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (सुधारणा) नियम, २०१७ असे म्हणावे.

२. मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन नियम, १९५६ याच्या नियम ११ नंतर, पुढील नियम समाविष्ट करण्यात येईल :

२९-अ. शेतमजूर व कारागिरांच्या राहत्या घरांच्या जागा यांच्याबाबतचे अधिकार अभिलेख तयार करण्याची रीत.

(१) शेतमजूर व कारागिरांच्या मालकीच्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर व्यक्तींच्या जमिनीवर त्यांनी भोगवटा केलेल्या राहत्या घरांच्या व त्याखालील जमिनींच्या हक्कांचा अधिकार अभिलेख गावामध्ये तयार करण्याच्या आपल्या हेतूस यथोचित प्रसिद्धी देऊन. तलाठी असा अधिकार अभिलेख तयार करील.

(२) उप-नियम (१) अन्वये तयार केलेल्या अधिकार अभिलेख यांमध्ये नियम ११ मध्ये दर्शविलेल्या बाबींच्या तपशिलाचा अंतर्भाव असेल, आणि तो तपशील नमुना अ-१ मध्ये नमूद असेल.

नमुना अ-१, "शेतमजूर व कारागिरांच्या भोगवट्यात असलेल्या, त्यांच्या राहत्या घरांचा आणि त्याखालील जमिनीच्या ठिकाणांचा तपशील" असे शीर्षक दिलेल्या नोंदवहीमध्ये देखील, ठेवण्यात येईल.

(३) तलाठी उक्त नमूद नमुना अ-१ मधील माहिती संबंधित तहसिलदार यांना पाठवील, जो सदर माहिती गावात चिकटवून किंवा दवंडी देऊन किंवा स्थानिक वृत्तपत्रामध्ये जाहिरात देऊन त्याची यथोचित प्रसिद्धी केल्यानंतर, हितसंबंधित व्यक्तींकडून दावे व हरकती मागवण्यासाठी त्याने अशी माहिती प्रसिद्ध केलेल्या दिनांकापासून तीस दिवसांच्या कालावधीत असे दावे किंवा हरकती सादर करण्यास त्यांना फर्मावील.

(४) संबंधित तहसीलदार, त्यांच्याकडे हरकती व सूचना प्राप्त झाल्यास, अशा प्रकरणांची चौकशी करून आणि संबंधित व्यक्तींना सुनावणीद्वारे त्यांची बाजू मांडण्याकरिता पुरेशी संधी देऊन, अशी प्रकरणे निर्णित करील.

(५) गाव नमुना ७ च्या इतर हक्क सदरी अशा राहत्या घराखालील जमिनीच्या ठिकाणांच्या अधिकार अभिलेख विषयक नोंदी घेण्यात येतील.

(६) तहसीलदार यांच्या निर्णयाविरुद्ध उप विभागीय अधिकारी यांच्याकडे अपिल दाखल करता येईल व उपविभागीय अधिकारी यांचा त्यावरील निर्णय अंतिम असेल.

मुख्य नियमांसोबत जोडलेल्या नमुन्यांमध्ये नमुना १ च्या आधी पुढील नमुना समाविष्ट करण्यात येईल :

"नमुना" अ-१

(कलम १८ व नियम ११ अ पहा)

(शेतमजूर व कारागिरांच्या भोगवट्यात असलेल्या, त्यांच्या राहत्या घरांचा आणि त्याखालील जमिनीच्या ठिकाणांचा तपशील)

अ. क्र.	मालकाचे नाव	कोणतेही कुळ असल्यास, त्याचे	द्यावयाचा खंड/ देय भाडे	राहत्या घरांखालील जागेचे अदमासे	सर्वे नंबर/ गट नंबर/ भूमापन क्रमांक	पोट हिस्सा नंबर	सीमा व हद्दी
---------	-------------	-----------------------------	-------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-----------------	--------------

		नाव		क्षेत्रफळ			
१	२	३	४	५	६	७	८

►► 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 पुरावाच्या 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 इब्राहम 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 हितसंबंधितांना नोटीस बजावल्याशिवाय कोणतीही नोंद प्रमाणित करता येणार नाही. त्यामुळे सर्व हितसंबंधितांना 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 जमिनी 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 तरतुदींशिवाय 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 जमिनींच्या 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 कुळवाहिवाट 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 दिवसाच्या आत जिल्हाधिकारी यांचेकडे अपील दाखल करता येईल. जिल्हाधिकाऱ्यांचे अपील चालविण्याचे अधिकार, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ७४-अ अन्वये, सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्याकडे सोपविता येतात.

▶▶ महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ७५ अन्वये, जिल्हाधिकारी किंवा सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्याने दिलेल्या अपिलातील आदेशाविरुद्ध महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरणाकडे, आदेशाच्या दिनांकाच्या साठ दिवसाच्या 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.

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

