

गाव नमुना एक - क (सुधारित)

भोगवटादार वर्ग दोन म्हणून मंजूर केलेल्या जमिनी आणि ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनी यांची नोंदवही

सुधारीत गाव नमुना एक (क)														
भोगवटादार वर्ग दोन म्हणून मंजूर केलेल्या जमिनी														
गाव :					साम्रा :					तालुका : जिल्हा :				
अ. क्र.	भूमापन क्र.	भोगवटादाराचे नाव	क्षेत्र	आकार	जमीन कोणत्या शर्तीवर प्रदान करण्यात आली आहे	जमीन प्रदानाचे आदेश क्र. व दिनांक	जमीन ज्या कारणास्तव निहित केली आहे त्या	निहित केलेल्या प्राधिकारणाचे नाव उदा. न.पा., ग्रा.पं. इ.	जमीन हस्तांतरणास परवानगी देण्यास	शासनास भरावी लागणारी अनार्जित रकम/ नजराणा/ कब्जेहक्काच्या	सक्षम प्राधिकाऱ्याचे विक्री परवानगी प्रकरणी	आदेश पारित झाला असल्यास त्याचा क्र. व दि. आणि सारांश	तपासणी अधिकारी व तपासणीचा दिनांक	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५

महाराष्ट्र शासनाने शासन निर्णय क्रमांक लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६, दिनांक १७ मार्च २०१२ अन्वये मा. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली नेमण्यात आलेल्या समितीच्या शिफारसीवरून, निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनींच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा बसावा या दृष्टीने महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका, खंड ४ मधील गाव नमुना १ (क) मध्ये सुधारणा करून वरील सुधारीत नमुना विहित केला आहे. तसेच खालील कार्यवाही करण्याचे निर्देश दिलेले आहेत.

- ◆ सर्व निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनींबाबत खात्री करावी.
- ◆ सर्व प्रकारच्या निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्क सदरी "सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी" असा शिक्का उमटविण्यात यावा.

◆ महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ अंतर्गत प्रदान केलेल्या जमिनींच्या ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्क सदरी "जमीन वाटप केल्याच्या दिनांकापासून दहा वर्षांपर्यंत हस्तांतरणास बंदी" असा शेरा ठेवण्यात यावा. तसेच याबाबत शासनाने पुनर्वसन अधिनियमांतर्गत भोगवटदार वर्ग २ म्हणून वाटप झालेल्या जमीनीचे भोगवटदार वर्ग १ मध्ये रूपांतरण करण्याबाबत क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र.९१/र-१, दिनांक ११.६.२००४ रोजी निर्गमित केलेला शासन निर्णय तसेच क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र.९१/र-१, दिनांक २४.१२.२००४ रोजीच्या परिपत्रकामध्ये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

◆ भूसंपादन अधिनियमान्वये संपादीत जमिनींच्या सातबाराच्या ईतर हक्कात "भूसंपादन अधिनियमान्वये संपादीत. वापर आणि हस्तांतरणावर निर्बंध" असा शेरा ठेवण्यात यावा.

◆ वक्फ जमिनींच्या सातबाराच्या ईतर हक्कात "वक्फ प्रतिबंधित सत्ता प्रकार" असा शेरा ठेवण्यात यावा.

◆ अ.क्र १०, १२ आणि १३ मधील महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीच्या प्रकाराबाबत त्या जमिनीच्या हस्तांतरणा बाबत बंदी आहे अथवा कसे या बाबत प्रथम खात्री करावी.

◆ महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमीनीबाबत नोंदी घेताना शासन परिपत्रक क्रमांक एस-३०/२००४/प्र.क्र.२००/ल-६, दिनांक १४ जुलै, २००५ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

● सुधारित नमुन्यात गाव नमुना १ (क) अद्ययावत करून त्याची एक प्रत दुय्यम निबंधकांना त्यांच्याकडील डाटाबेसमध्ये नोंद करण्याकामी देण्यात यावी. तसेच एक प्रत तहसिलदार कार्यालयात तालुका नमुना १ अ अद्ययावत करण्यासाठी देण्यात यावी.

◆ सुधारित गाव नमुना १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर यापूर्वीच्या गाव नमुना १ (क) मधील सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेण्याची जबाबदारी संबंधित तलाठी/ मंडळ अधिकारी यांची राहिल.

● "निहित" या शब्दाचा अर्थ:

गाव नमुना एक – क, स्तंभ ८ मध्ये "निहित" केलेल्या जमिनींचीही नोंद ठेवावी लागते.

"निहित" करणे म्हणजे मालकी हक्काने प्रदान करणे होत नाही. ज्याच्याकडे जमीन "निहित" करण्यात आली आहे त्याची स्थिती कनिष्ठ धारकाप्रमाणे असते.

ही जमीन ज्या प्रयोजनासाठी "निहित" करण्यात आली आहे ते प्रयोजन शासनाच्या परवानगीशिवाय बदलता येत नाही. निहित केलेल्या जमिनींवर शासनाचाच मालकी हक्क असतो. त्यामुळे ग्रा निहित जमिनींच्या ७/१२ सदरी कब्जेदार सदरी "शासन" असाच आणि इतर अधिकार या स्तंभात संबंधीत यंत्रणेचे नाव ठेवणे अपेक्षित आहे.

अनेक वेळा असे आढळून येते की, चराऊ जमिनी, ज्या ग्रामपंचायतीच्या ताब्यात देखभालीसाठी दिल्या जातात, त्या जमिनींवर, शासनाची कोणतीही परवानगी न घेता, ग्रामपंचायत शाळा, दवाखाना, संस्थेचे कार्यालय, ग्रामपंचायत कार्यालय बांधते.

लोकक्षोभाच्या भितीमुळे याला विरोध होत नाही. परंतु सदर बांधकाम हे शासकीय जमिनीवर असल्यामुळे, संबंधिताला योग्य ती परवानगी घेण्याची समज देणे हे तलाठी यांचे कर्तव्य आहे. काही गावात, शासकीय जमिनी स्वतःच्या मालकीच्याच समजून बेकायदेशीर बांधकामे, बेकायदेशीर विहीर खोदणे, बेकायदेशीरपणे शासकीय जमिनींवर अतिक्रमण करणे अशी कामे केली जातात. यांवर नियंत्रण ठेवणे व वेळेत योग्य ती कार्यवाही करणे हे तलाठी आणि मंडल अधिकारी यांचे कर्तव्य आहे.

● शासनाच्या सूचनांन्वये सुधारित गाव नमुना एक – क मध्येच वेगवेगळे भाग करून या भागांमध्ये निर्बंधीत सत्ताप्रकाराच्या जमिनींची खाली दिलेल्या वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी असे शासनाचे आदेश आहेत. याची एक प्रत तहसिलदार कार्यालयातील जमाबंदी महसूल सहायकाकडे तालुका नमुना १- अ अद्ययावत करण्यासाठी द्यावयाची आहे.

गाव..... सजा..... तालुका जिल्हा.....		
अ.क्र.	जमिनींचे प्रकार	१(क) मधील नोंद घेण्यासाठी प्रस्तावित सदर/भाग क्रमांक
१	मुंबई कुळ वहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ३२-म अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी	१ क (१)
२	वेगवेगळ्या इनाम व वतन जमिनी (देवस्थान जमिनी वगळून)	१ क (२)
३	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये विविध योजनांतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (भूमीहीन, शेतमजूर, स्वातंत्र सैनिक इ.)	१ क (३)

४	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये विविध योजनांतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (गृह निर्माण संस्था, औद्योगिक अस्थापना, शैक्षणिक संस्था, विशेष वसाहत प्रकल्प इ.)	१ क (४)
५	महाराष्ट्र शेत जमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९६१ अंतर्गत वाटप केलेल्या जमिनी	१ क (५)
६	महानगरपालिका, नगर पालिका व विविध प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात समाविष्ट असलेल्या जमिनी अथवा ग्रामपंचायतीकडे गुरचरण अथवा इतर प्रयोजनांसाठी वर्ग केलेल्या जमिनी	१ क (६)
७	देवस्थान इनाम जमिनी	१ क (७)
८	आदिवासी खातेदारांच्या जमिनी (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम ३६ अ अन्वये)	१ क (८)
९	महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम १९९९ च्या कलम १६ अन्वये प्रदान केलेल्या जमिनी	१ क (९)
१०	भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनी	१ क (१०)
११	भूदान व ग्रामदान अंतर्गत दिलेल्या जमिनी	१ क (११)
१२	महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ तसेच महाराष्ट्र शेत जमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनी	१ क (१२)
१३	भूमीधारी हक्कान्वये प्राप्त झालेल्या जमिनी	१ क (१३)
१४	महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये कमाल मर्यादेपेक्षा अधिक धारण करण्यास सूट दिलेल्या जमिनी	१ क (१४)
१५	भूसंपादन अधिनियमान्वये संपादीत केलेल्या जमिनी	१ क (१५)
१६	वक्फ जमिनी	१ क (१६)

◆ गाव नमुना १(क) (१) बाबत: सदर नमुन्याचे नाव महाराष्ट्र कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ कलम ३२-ग अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी असे होते. तथापि, महाराष्ट्र राज्यात मराठवाडा विभागात, हैद्राबाद कुळ वहीवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९५०, कलम ३८-ई, तर विदर्भ विभागात, मुंबई कुळ वहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम १९५८, कलम ४३ अन्वये कुळाला मालक झाल्याचे प्रमाणपत्र देण्यात येते.

कुळ कायद्यातील सुधारणेनुसार, ज्या ठिकाणी कुळाला कायदेशीरपणे जमिनीचे मालक ठरविण्यात आले आहे आणि जो कुळ या तरतुदीन्वये मालक ठरून दहा वर्षांचा कालावधी लोटला

आहे त्या ठिकाणी मालक झालेल्या कुळाला, त्याला मालकी हक्काने मिळालेली जमीन विक्री करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता नसेल. तथापि, अशा मालक झालेल्या कुळाने संबंधीत तहसिलदारकडे अर्ज करून जमिनीच्या हस्तांतरणाकामी जमिनीची विक्री किंमत ठरवून मिळावी म्हणून अर्ज करावा. तहसिलदार सदर जमिनीच्या आकारणीच्या चाळीसपट रक्कम ठरवून ती कुळाला शासकीय तिजोरीत भरण्याचे चलन देतील. अशी आकारणीच्या चाळीसपट रक्कम शासकीय तिजोरीत भरल्यानंतर अर्जदार कुळ त्याला मालकीहक्काने मिळालेल्या जमिनीची विक्री करण्यास मूक्त असेल तसेच अशा जमिनीची विक्री झाल्यानंतर त्या जमिनीच्या सातबाराच्या ईतर हक्कातील हस्तांतरणास प्रतिबंध ही अट कमी करण्यात येईल आणि सदरची जमीन धारणाधिकार वर्ग-१ ची होईल. एकदा विक्री झालेल्या अशा जमिनीची भविष्यात पुन्हा विक्री करतांना कोणतीही रक्कम भरण्याची किंवा कोणत्याही अधिका-याची परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही.

तथापि, अशा जमिनीची विक्री करतांना,

(ख) खरेदीदार हा शेतकरी असावा;

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

(घ) अशा खरेदी-विक्रीमुळे मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ याच्या तरतुदींचे उल्लंघन केले जाणार नाही. या अटी कायम आहेत.

ज्या ठिकाणी कुळाला मालकी हक्क प्रमाणपत्र मिळून दहा वर्षांपेक्षा कमी काळ झाला आहे त्या ठिकाणी मात्र सक्षम अधिका-याकडून विक्री परवानगी घेणे आवश्यक असेल.

◆ गाव नमुना १(क) (२) बाबत: 'ईनाम' म्हणजे जमीन महसूल वसूल करण्याचा राज्य सरकारचा हक्क, पूर्णतः किंवा अंशतः अन्य व्यक्तीकडे स्वाधीन केलेला असणे.

• 'ईनामदार' म्हणजे ज्या व्यक्तीला जमीन किंवा गाव प्रदान केलेला आहे अशी व्यक्ती, ज्याच्याकडे पूर्णतः किंवा अंशतः जमीन महसूल वसूल करण्याचा हक्क प्राप्त झाला आहे.

• 'ईनाम जमीन' म्हणजे राजकीय अथवा अन्य कामाच्या मोबदला म्हणून शासनानाने प्रदान केलेली जमीन.

• 'वतन' वतन हा मूळचा अरबी शब्द आहे ज्याचा अर्थ स्वदेश किंवा जन्मभूमी.

• 'वतन' म्हणजे वतनदाराने दिलेल्या सेवेचा मोबदला म्हणून दिलेले ईनाम. (Inam in lieu of services render by watandar)

• 'वतनदार': गावाकरिता किंवा देशाकरिता करत असलेल्या कर्तव्याबद्दल अशा व्यक्तीला उपजीविकेसाठी वंशपरंपरेने चालणारे उत्पन्न मिळते ते म्हणजे वतन होय. वतन धारण करणाराला वतनदार म्हटले गेले.

ईनामदार, जहागिरदार, मनसबदार, सरंजामदार हे या एकाच संकल्पनेत मोडतात. वतनदार हे राजा आणि जनता यामधील दुवा होते.

• वतनदारीचे दोन प्रमुख प्रकार:

१. राजाला हवी असेल तेव्हा लष्करी किंवा इतर मदत देण्याच्या अटीवर जी वतने दिली जातात, ती सरंजामशाही वतने.

२. गावकामगारांना गावकीकडून (गावसभा) ग्रामव्यवस्थेच्या विशिष्ट कामासाठी मिळतात ती वतने.

'ईनाम जमीन' म्हणजे राजकीय अथवा अन्य कामाच्या मोबदला म्हणून शासनानाने प्रदान केलेली जमीन.

'वतन जमीन' गावकामगारांना गावकीकडून (गावसभा) ग्रामव्यवस्थेच्या विशिष्ट कामासाठी बक्षीस मिळालेली जमीन.

ब्रिटीश सरकारने इनाम/वतनाचे तीन वर्ग केले होते.

१. सरकार उपयोगी वतन: यात पाटील, राव, खोत, गावडा, गावकर, नाईक, कुलकर्णी, पांड्या, कर्णिक, चौगुला इत्यादी वतने होती.

२. रयत उपयोगी वतन: यात जोशी, गुरव, जंगम, काझी, सुतार, लोहार, चांभार इत्यादी वतने होती.

३. सरकार व रयत यांना अत्यावश्यक नाहीत अशी वतने: सोनार, शिंपी, तेली, माळी, तांबोळी, गवंडी, कसार इत्यादी वतने होती.

पूर्वी इनाम- वतनचे खालील सात प्रकार अस्तित्वात होते:

१. इनाम वर्ग-१: सरंजाम, जहागीर व इतर तत्सम राजकीय कामाच्या मोबदला म्हणून दिलेली जमीन.

२. इनाम वर्ग-२: जात इनाम-एखाद्या व्यक्तीने केलेल्या भूषणावह कामगिरीबद्दल दिलेली जमीन.

३. इनाम वर्ग-३: देवस्थान इनाम- देवदेवता किंवा अन्य धार्मिक स्थळांच्या व्यवस्थेसाठी दिलेली जमीन.

४. इनाम वर्ग- ४: देशपांडे/देशमुख/कुलकर्णी इनाम

५. इनाम वर्ग- ५: परगाणा किंवा गावची जमाबंदी, हिशेब, वसूल, शासकीय कामकाज व व्यवस्था पाहण्याच्या कामगिरीचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम

६. इनाम वर्ग ६-अ: रयत उपयोगी सेवेचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम

७. इनाम वर्ग ६-ब: सरकार उपयोगी सेवेचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम (महार, रामोशी इनाम)

या वतन जमिनी, सरंजाम व इनाम कायद्यातील तरतूदी व सनदेतील अटींना अधीन राहून उपभोगण्याचा हक्क होता.

ब्रिटिश राजवटीत, अंदाजे १९२१ च्या सुमारास, सारा माफीने दिलेल्या सर्व इनाम आणि वतन जमिनींच्या सविस्तर नोंदी बाँम्बे लँड रेन्हेन्सू कोड १८७९, कलम ५३ च्या तरतुदीन्वये ठेवलेल्या 'लँड ऑलिनेशन रजिस्टर' मध्ये केलेल्या आहेत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ७५ अन्वये जिल्हा किंवा तालुक्याच्या ठिकाणी, महाराष्ट्र जमीन महसूल (दुमाला जमिनींची नोंदणी पुस्तक) नियम, १९६७ अन्वये एक नोंदवही ठेवलेली असते. त्यात जिल्ह्यातील सर्व इनाम/वतन जमिनींची नोंद करण्यात येते.

◆ गाव पातळीवर 'दुमाला जमीन' ची नोंद तलाठी यांच्याकडील गाव नमुना ३ (इनाम पत्रक) मध्ये असते. 'सनद' उपलब्ध नसेल तर 'लँड ऑलिनेशन रजिस्टर' मधील नोंद मालकी हक्काचा पुरावा म्हणून ग्राह्य धरली जाते.

वरील सर्व वतनाच्या बाबतीत, वतने खालसा झाल्यानंतर ठराविक मुदतीत मूळ वतनदारांना त्यांच्या जमिनी त्यांच्या नावे करून देण्याची संधी देण्यात आली होती. मूळ वतनदार किंवा तो मयत झाला असल्यास त्याचे वारस, कब्जेहक्काची रक्कम भरण्यासाठी पात्र होते. वतने खालसा करण्याच्या कायद्याखाली अशी कब्जेहक्काची रक्कम भरण्याचा अंतिम दिनांक प्रत्येक विभागात वेगवेगळा होता.

स्वातंत्र्यपूर्व काळात उपरोक्त सात प्रकारची इनामे अस्तित्वात असली तरी सध्या खालील तीन प्रकारची इनामे अस्तित्वात आहेत.

१. सरंजाम इनाम- (इनाम वर्ग- १): महाराष्ट्रात फक्त सातारा जिल्ह्यात अस्तित्वात आहे, अन्य कुठल्याही जिल्ह्यात सरंजाम इनाम- (इनाम वर्ग- १) अस्तित्वात नाही.

२. देवस्थान इनाम- (इनाम वर्ग- ३): देवस्थान इनाम पश्चिम महाराष्ट्रात मोठ्या प्रमाणात अस्तित्वात आहे.

३. संकीर्ण इनाम- (इनाम वर्ग- ७): सार्वजनिक कारणांसाठी जमीन महसूल कायद्यातील तरतुदींन्वये विशिष्ट अट आणि सारा माफीने, कब्जेहक्काची किंमत न घेता दिलेल्या जमिनी. या जमिनी काही ठराविक कामांकरिता महसूल माफीने दिल्या जातात त्या इनाम वर्ग-७ मध्ये मोडतात. उदा. शाळा, महाविद्यालये, दवाखाने, क्रिडांगणे यांना दिलेली जमीन. यांची नोंद तलाठी यांच्याकडील गाव नमुना ३ मध्ये असते. अशा प्रकारच्या संकीर्ण इनाम म्हणून दिलेल्या जमिनींची तपासणी महसूल अधिकाऱ्यांनी जरूर करावी. याबाबत शर्तभंग असल्यास तलाठी यांनी त्याचा अहवाल वरिष्ठांना पाठवावा आणि त्याची नोंद गाव नमुना ३ च्या स्तंभ १६ मध्ये घ्यावी. संकीर्ण इनाम म्हणून प्रदान केलेल्या जमिनीच्या वापराबाबत शर्तभंग झाल्यास अशी जमीन काढून घेतली जाऊ शकते.

आता वरील इनाम वर्ग वगळता अन्य इनामे विविध निर्मूलन कायद्यान्वये विशिष्ट तारखेपासून खालसा करून इनामदारांचे वंशपरंपरागत हक्क नष्ट करण्यात आले आहेत. या विविध निर्मूलन कायद्यान्वये, विशिष्ट तारखेपासून फेरफार नोंदवून गाव नमुना सात-बारा सदरी कब्जेदार म्हणून सरकार नाव व रेघेखाली इनामदाराचे नाव नमूद केले गेले.

विशिष्ट तारखेपर्यंत कब्जेहक्काची विशिष्ट रक्कम शासकीय तिजोरीत भरण्याची तरतूद करण्यात आली. अशी रक्कम शासकीय तिजोरीत भरल्यानंतर ती जमीन रिग्रँट आदेशान्वये नियंत्रीत सत्ताप्रकाराने इनामदारांच्या नावाने देण्यात आली. नियंत्रीत सत्ताप्रकाराची अट ठराविक नजराणा रक्कम भरून कमी करण्याची तरतूदसुध्दा करण्यात आली. अशी जमीन शेती व्यतिरिक्त अन्य कारणासाठी वापरावयाची झाल्यास बाजार भावाच्या ५०% रक्कम शासकीय तिजोरीत भरण्याची तरतूद आहे.

शासनाच्या सध्याच्या धोरणानुसार, नवीन व अविभाज्य शर्तीने धारण केलेल्या वरील वतनाच्या जमिनी या शेती प्रयोजनासाठी विक्री करतांना शासनाची किंवा सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्व परवानगीची आता आवश्यकता राहणार नाही. मात्र अशी विक्री होत असताना वतन जमिनीवरील "भोगवटदार वर्ग -२" ही अट कमी होणार नाही. म्हणजेच "भोगवटदार वर्ग -२" ची अट कायम ठेवून संबंधित खातेदाराना आता थेट खरेदीखत करता येईल.

◆ इनाम/वतन कायद्यातील सुधारणा:

महाराष्ट्र शासनाने, महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक- २१/२००२, दिनांक ०६/०५/२००२ आणि दिनांक १.५.२००८ रोजीच्या राजपत्रान्वये,

- मुंबई परगणा व कुळकर्णी वतने नाहीशी करण्या बाबत अधिनियम १९५०
- मुंबई (समाजास उपयुक्त) सेवा इनामे रद्द करणे बाबत अधिनियम १९५३
- मुंबई विलीन प्रदेश किरकोळ दुमाला वहिवाटी नाहीशा करणेबाबत अधिनियम, १९५५
- मुंबई गावची कनिष्ठ वतने नाहीशी करण्याबाबत अधिनियम १९५८
- महाराष्ट्र मुलकी पाटील (पद रद्द करणे) अधिनियम १९६२

यात, सुधारणा अधिनियम २००८ अन्वये खालील प्रमाणे सुधारणा केल्या आहेत.

◆ नवीन व अविभाज्य शर्तीने धारण केलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी/वतनी जमिनींची शेतीच्या प्रयोजनासाठी विक्री करण्यासाठी कोणत्याही सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीची आवश्यकता असणार नाही. परंतु अशा विक्रीनंतर भोगवटादार वर्ग-२ (नवीन व अविभाज्य शर्तीने) ही अट/शेरा कमी होणार नाही.

◆ अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनीवरील भोगवटादार वर्ग-२ (नवीन व अविभाज्य शर्तीने) हा शेरा कमी करून भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये (जुन्या शर्तीवर) तबदील करण्यासाठी सदर जमिनीच्या चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम संबंधीत शेतकऱ्याला चलनाव्दारे शासकीय कोषागारात जमा करावी लागेल.

◆ अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनीवरील भोगवटादार वर्ग-२ (नवीन व अविभाज्य शर्तीने) असलेल्या जमिनींचा अकृषिक वापर करण्यासाठी यापूर्वी सक्षम अधिकाऱ्याची परवानगी योग्य ती रक्कम शासकीय कोषागारात जमा करून घेण्यात आली असेल तर अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनी पूर्वलक्षी प्रभावाने भोगवटादार वर्ग-१ ची संबोधण्यात येईल.

◆ भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनींचा अकृषिक वापर करण्यासाठी पन्नास टक्के नजराणा रक्कम न भरता विक्री केली असल्यास किंवा अकृषिक वापर केला असल्यास चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम आणि नजराणा रकमेच्या पन्नास टक्के दंड अशी अनार्जित रक्कम भरून अशी जमीन भोगवटादार वर्ग-१ ची करण्यात येईल.

उपरोक्त सुधारणा महार वतन जमीन आणि देवस्थान इनाम जमिनीच्या बाबत लागू होणार नाहीत.

◆ महार वतनाच्या जमिनी:

मुंबई कनिष्ठ गाव नोकर वतने नष्ट करण्याच्या कायदा, १९५८ पैकी महार वतनाच्या बाबतीत जमीन विक्री करण्याच्या अटी व शर्ती पूर्वीप्रमाणेच कायम आहेत.

● अटी/शर्ती:

महार वतनाच्या बाबतीत वतने खालसा करण्यासंबंधीच्या कायद्यातील कलम ५ नुसार वतने खालसा झाल्यानंतर देण्यात आलेल्या मुदतीमध्ये (वतन खालसा झाल्यापासून ६ वर्षात) साऱ्याच्या ३ पट रक्कम भरून घेऊन जमीन पूर्णप्रदान (रिग्रॅट) करता येत होती व पुन्हा साऱ्याच्या १० पट रक्कम भरून जमीन प्रदान करता येत होती.

यापैकी ज्यांनी आकाराच्या ३ पट रक्कम मुदतीमध्ये भरली त्यांना जमीन पूर्णप्रदान करण्यात आली. म्हणजे जमीन नवीन शर्तीने देण्यात आली व ज्यांनी आकाराच्या १३ पट रक्कम भरली त्यांना जमीन जुन्या शर्तीने प्रदान करण्यात आली.

◆ ज्यांना जमीन नव्या शर्तीने पूर्णप्रदान करण्यात आली होती त्यांना आजही १० पट रक्कम भरून जमीन प्रदान (जुन्या शर्तीने) करून घेता येते व ज्यांनी पूर्वीच १३ पट रक्कम भरलेली आहे त्यांना पूर्वीपासूनच या जमिनी जुन्या शर्तीने देण्यात आल्या आहेत.

◆ जुन्या शर्तीने झालेल्या अशा जमिनी फक्त शेतीसाठी अन्य शेतकऱ्याला विक्री करण्यास खातेदाराला परवानगी आहे. मात्र अकृषिक प्रयोजनासाठी जमीन विक्री करावयाची असल्यास मूळ किंमत व चालू बाजारभावाची किंमत यातील फरकाच्या ५० टक्के रक्कम शासनाला भरावी लागते.

◆ महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २१ अन्वये महार वतन जमिनीच्या हस्तांतरणापोटी आकारावयाच्या नजराणा रक्कमेबाबत शासन सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाव्दारे अशी रक्कम निर्धारित करेल अशी तरतूद करण्यात आली आहे.

◆ महसूल व वन विभागाकडील दि. ३०.१०.१९८१ च्या ठरावानुसार व महाराष्ट्र अधिनियम क्र. २१/२००२ नुसार कृषिक प्रयोजनासाठी, जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीने, आकाराच्या १० पट रक्कम नजराणा म्हणून अदा केल्यानंतर कृषिक प्रयोजनासाठी हस्तांतरण करण्याची तरतूद आहे.

तथापि, जुनी शर्त करणे किंवा अकृषिक प्रयोजनासाठी वापर करण्यासाठी चालू बाजार भावाच्या ५० % रक्कम अदा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी परवानगी देतात.

शासकिय प्रकल्प/योजना आणि शासन अंगीकृत उपक्रमासाठी महार वतन जमिनीचे भूसंपादन किंवा खाजगी वाटाघाटीने संपादन करण्यात येत असेल तर अशा जमिनीच्या निश्चित केलेल्या

मोबदल्याच्या १० टक्के इतकी रक्कम नजराणा म्हणून वसूल करण्यात यावी अशा सूचना देण्यात आल्या आहेत.

◆ 'अनार्जित रक्कम' दिनांक ८.९.१९८३ रोजीच्या शासन परिपत्रक अन्वये "अनार्जित रक्कमेची" (unearned income) ची व्याख्या खालील प्रमाणे दिलेली आहे.

'शिघ्र सिद्ध गणकानुसार असलेले चालू बाजारमूल्य आणि अशी जमीन प्रदान करतांना संबंधीत व्यक्तीने शासनाला अदा केलेली रक्कम आणि त्या जमिनीत जर काही कायम बांधकाम असेल तर त्याची किंमत यातील फरक म्हणजे अनार्जित रक्कम.

◆ 'रिग्रॅन्ट रक्कम' म्हणजे वतन कायद्यान्वये देवस्थान इनाम वर्ग तीन आणि इनामवर्ग सात (महसूल माफीच्या जमिनी) सोडून बाकी सर्व इनामे विविध तारखांना खालसा/नष्ट करण्यात आलेली आहेत. या सर्व जमिनी शासनाकडे वर्ग झाल्यानंतर अशा जमिनींची आकारणीच्या पटीतील ठराविक रक्कम आणि मुदत ठरवून या जमिनी वतनदारांना पुन्हा नवीन शर्तीवर प्रदान (रिग्रॅन्ट) करण्यात आल्या. ज्या वतनदारांनी मुदतीत रक्कम भरली त्यांच्याकडून सहापट आणि मुदतीनंतर बारापट रक्कम वसूल करण्यात आली. अशी रक्कम म्हणजे रिग्रॅन्ट रक्कम.

◆ 'कब्जेहक्काची रक्कम' - सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे, नियम १९७१ एखाद्या व्यक्तीस ज्यावेळी शासकीय जमीन वाटप केली जाते त्यावेळेस त्या जमिनीची कब्जेहक्काची रक्कम वसूल केली जाते उदा. धरणग्रस्त व्यक्तीस पुनर्वसनासाठी जमीन वाटप केली जाते त्यावेळी त्या जमिनीची संपादनाचे वेळी ठरविलेली रक्कम ही कब्जे हक्काची रक्कम म्हणून वसूल केली जाते, शासकीय जमिनीतील वाढीव गावठाणा मधील प्लॉट एखाद्या व्यक्तीस नवीन शर्तीने दिला जातो त्या वेळी सदर जमिनीचे शिघ्र सिद्ध गणका नुसार बाजारमूल्य ठरविले जाते व अशी रक्कम सदर व्यक्ती कडून कब्जे हक्काची रक्कम म्हणून वसूल केली जाते.

◆ 'सारा माफी' - जमीन महसुलातून सूट देणे याला सारा माफी असे म्हणतात. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ७८ अन्वये जमीन महसूल कमी करणे, तहकूब करणे किंवा त्यापासून माफी देण्याची तरतूद आहे. राज्य शासनास पिके न आल्यामुळे, पूर आल्यामुळे, नैसर्गिक आपत्ती किंवा अन्य कोणत्याही कारणामुळे, कोणत्याही भागात, कोणत्याही वर्षी नियमानुसार किंवा विशेष आदेशा नुसार, जमीन महसूल संपूर्णतः अथवा अंशतः कमी किंवा तहकूब करता येईल किंवा त्यापासून माफी देता येईल. अकृषिक जमीन महसूलाबाबत कलम ४७ अन्वये, कलम ४१, ४२, ४४, ४५ व ४६ यांच्या उपबंधाच्या कक्षेतून जमीन महसूलात सूट देण्याचा अधिकार हा शासनास आहेत. उदा. शैक्षणिक संस्था, क्रीडांगण यासाठी प्रदान केलेल्या जमिनीस जमीन महसूलात सूट देणे.

◆कार्यपध्दती:

वरीलप्रमाणे जेव्हा नजराणा रक्कम भरून शर्त बदलण्याच्या प्रश्न निर्माण होईल त्यावेळी संबंधित खातेदाराने तहसिलदार कार्यालयाकडून चलन मंजूर करून घेणे आवश्यक आहे. त्यासाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडे असलेल्या शिघ्रसिध्द गणकानुसार चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या ५० टक्के किती रक्कम येते याची माहिती तहसिलदार घेतात व त्यानुसार ती रक्कम भरण्यास खातेदाराला सांगितले जाते. नजराणा रक्कम भरल्यानंतर चलनाची प्रत खातेदाराला उपलब्ध होते. खरेदी खत करतांना हे चलन जोडून खरेदीखत करता येईल. खरेदीखत झाल्यानंतर तलाठ्याकडे फेरफार नोंद करतांना जमिनीची शर्त बदलण्यासंदर्भात फेरफार नोंदीमध्येच उल्लेख करून जमीन भोगवटदार वर्ग -१ करण्याची कार्यवाही केली जाते.

● हैद्राबाद अतियात कायदा:

या कायद्यात इनामाचे दोन प्रकार नमुद आहेत.

१) खिदमतमाश ईनाम

२) मदतमाश ईनाम

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

● मदतमाश (Community) ईनाम 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 ईनाम 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, त्यान्वये,

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 राहिल.

- 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.

◆ गाव नमुना १(क) (५) बाबत: महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१

● कलम ६: 'जिल्हाधिकारी' या संज्ञेत, अपर जिल्हाधिकारी आणि या अधिनियमान्वये जिल्हाधिकाऱ्यांची कर्तव्ये बजावणारा व जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अधिकारांचा वापर करणारा सहायक जिल्हाधिकारी किंवा उप-जिल्हाधिकारी यांचा अंतर्भाव होतो. तसेच त्यात, या अधिनियमान्वये जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अधिकारांचा वापर करण्यासाठी व जिल्हाधिकाऱ्यांची कामे पार पाडण्यासाठी राज्य शासनाने विशेष करून अधिकार प्रदान केलेला आणि सहाय्यक किंवा

उप-जिल्हाधिकार्याच्या दर्जाहून कमी दर्जाचा नसेल असा कोणताही इतर अधिकारी याचासुद्धा अंतर्भाव होतो.

● कलम १६: 'जमीन' याचा अर्थ, शेतीच्या कामासाठी उपयोगात आणलेली किंवा उपयोगात आणणे शक्य असलेली जमीन असा आहे.

● कलम ८: एखादी व्यक्ती, किंवा कुटुंब घटक प्रारंभाच्या दिनांकास किंवा त्यानंतर, कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक जमीन धारण करीत असेल त्याबाबतीत, ती व्यक्ती, किंवा यथास्थिति, त्या कुटुंब घटकातील कोणतीही व्यक्ती, त्या दिनांकास किंवा त्या दिनांकानंतर, या अधिनियमाखाली कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक असलेली जमीन ठरवून देण्यात येईपर्यंत, कोणतीही जमीन हस्तांतरित करणार नाही.

● स्पष्टीकरण: या कलमामधील, 'हस्तांतरण' याचा अर्थ जमीन मालकाने विक्री करून, देणगी देऊन, कब्जे गहाण देऊन, अदलाबदल करून पट्ट्याने देऊन, परिरक्षणासाठी जमिनीचे अभिहस्तांकन करून, कुळवहिवाट स्वाधीन करून किंवा जमीन परत घेऊन किंवा इतर कोणतीही व्यवस्था करून, केलेले हस्तांतरण, मग असे हस्तांतरण ह्यात व्यक्तीमध्ये पक्षकारांच्या कृतीद्वारे केलेले असो किंवा, न्यायालय, न्यायाधिकरण किंवा प्राधिकरण यांच्या डिक्रीद्वारे किंवा आदेशाद्वारे (दिनांक २६ सप्टेंबर, १९७० पूर्वी अशा न्यायालयात, न्यायाधिकरणपुढे किंवा अशा प्राधिकरणांपुढे दाखल केलेल्या कार्यवाहीत जी डिक्री किंवा जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्याजोग्या रकमांसाठी जमिनीची विक्री करून किंवा अन्य रीतीने केलेल्या हस्तांतरणाचा किंवा यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही विधिअन्वये सार्वजनिक प्रयोजनासाठी केलेल्या भूमिसंपादनाचा समावेश होणार नाही.

अतिरिक्त जमिनीची वाटणी

● कलम २७: (१) याबाबतीत केलेल्या कोणत्याही नियमास अधीन राहून, कलम २१ अन्वये, राज्य शासनाने संपादन केलेली आणि राज्य शासनाकडे निहित असलेली (गायरान, किंवा तलावाखालील जमीन किंवा लागवडीसाठी अयोग्य म्हणून राज्य शासनाने अधिसूचित केलेली जमीन खेरीज करून) जमीन जिल्हाधिकार्याकडून किंवा राज्य शासनाने या बाबतीत प्राधिकृत केलेल्या कोणत्याही इतर अधिकार्याकडून पोट-कलमे (२), (३), (४) आणि (५) यात ठरवून दिलेल्या प्राथम्यक्रमानुसार, जमीन महसूल अधिनियमाच्या तरतुदींस अधीन राहून देण्यात येईल.

● कलम २९: (१) कलम २७ अन्वये देण्यात आलेल्या किंवा कलम २८ अन्वये संयुक्त कृषि संस्थेस दिलेल्या कोणत्याही जमिनीचे जिल्हाधिकार्यांच्या पूर्वमंजूरी शिवाय (क) विक्री करून (दिवाणी न्यायालयाचा हुकूमनामा किंवा निवाडा किंवा कोणत्याही इतर सक्षम प्राधिकार्याचा आदेश अंमलात आणण्याकरिता करावयाची विक्री धरून) किंवा देणगी, गहाण, अदलाबदल, पट्टा किंवा इतर गोष्टीद्वारे हस्तांतरण करता येणार नाही. किंवा

(ख) विभाजन करून इतर रीतीने आणि दिवाणी न्यायालय किंवा कोणताही इतर सक्षम प्राधिकारी यांचा हुकूमनामा किंवा आदेश याद्वारे तिची विभागणी करता येणार नाही. अशी मंजूरी विहित करण्यात येईल त्या परिस्थिती खेरीजकरून व विहित करण्यात येतील त्या अटी खेरीजकरून राज्य शासनास अधिमूल्य किंवा नजराणा देण्यासंबंधीची अट धरून, इतर परिस्थितीत व अटीवर देण्यात येणार नाही.

● थोडक्यात,

✓ महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये प्रत्येक हस्तांतरणासाठी नजराणा रक्कम अदा करणे आणि जिल्हाधिकाऱ्यांची परवानगी घेणे अनिवार्य आहे.

✓ महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये प्रदान/हस्तांतरण केलेली जमीन धारणाधिकार वर्ग-२ ची असेल. अशी जमीन धारणाधिकार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करण्याची तरतुद कायद्यात नाही.

✓ महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये प्रदान जमीन, एखाद्या औद्योगिक उपक्रमाला त्या उपक्रमाद्वारे चालविले जात असलेल्या किंवा चालवले जाईल अशा कोणत्याही खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक कामासाठी जमीन आवश्यक असेल तर,
किंवा

एखाद्या खऱ्याखुऱ्या कृषिप्रयोजनासाठी जमीन आवश्यक असेल तर, परंतु खंड (अ) आणि (ब) खाली मोडणाऱ्या जमिनीच्या बाबतीत नावावर करून देणाऱ्याने अनार्जित प्राप्तीच्या ७५ टक्क्यांऐवढी रक्कम, (म्हणजेच चालू बाजारभाव आणि अर्जदारास मूलतः ज्या भोगवटा किंमतीत जमीन देण्यात आलेली होती ती किंमत यामधील फरकाच्या) ७५ टक्के एवढी रक्कम शासनास अदा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी अशा हस्तांतरणास परवानगी देण्यास सक्षम आहेत.

✓ महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये प्रदान जमीन, कोणत्याही शैक्षणिक किंवा धर्मदाय संस्थेच्या लाभासाठी जमीन आवश्यक असेल तर,
किंवा

एखाद्या सहकारी संस्थेम जमीन हवी असेल तर

किंवा

जर जमीनधारक, ६५ किंवा अधिक वर्षे वयाचा किंवा इतर कोणत्याही आजारामुळे स्वतः शेती व्यवसाय चालू ठेवण्यास असमर्थ असल्याचे सिव्हील सर्जनचे प्रमाणपत्र सादर केल्यास, अर्जदाराने अनार्जित प्राप्तीच्या ५० टक्के एवढी रक्कम शासनास अदा केल्यानंतर जिल्हाधिकारी अशा हस्तांतरणास परवानगी देण्यास सक्षम आहेत.

● महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम २०१८ अन्वये, दिनांक १५/१२/२०१८ नंतर, कोणत्याही शेतजमीनी, कलम २९, पोटकलम (१) किंवा (२) अन्वये 'बेकायदेशीर व्यवहार/शर्तभंग' या कारणासाठी जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत जप्त करण्यात येणार नाहीत, जर सदर शेत जमिनीची विक्री करणारा किंवा सदर जमीन खरेदी करणारा किंवा अन्य इसम चालू बाजारमुल्याच्या ५० टक्के एवढी रक्कम शासनास अदा केल्यानंतर-

पोटकलम (१) किवा (२) अन्वये अशा शर्तभंग प्रकरणी कोणतीही कारवाई सुरु करण्यात येणार नाही.

ज्या प्रकरणामध्ये शर्तभंगाची कारवाई महाराष्ट्र शेतजमिनी (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम २०१८ अंमलात येण्याच्या पूर्वी सुरु करण्यात आली असेल, तर अशी कारवाई रद्द करण्यात येईल आणि जिल्हाधिकारी अशा शर्तभंग प्रकरण संदर्भात कोणताही आदेश पारित करणार नाही.

◆ गाव नमुना १(क) (८) बाबत: आदिवासी जमातीच्या जमिनीचे दोन प्रकार आहेत. (एक) या जमिनी मूळतः आदिवासी खातेदारांनी परंपरागत किंवा वारसा हक्काने किंवा स्वखरेदीने धारण केलेल्या आहेत. अशा जमिनी धारणाधिकार वर्ग-१ च्या असतात. (दोन) काही आदिवासी जमातीच्या व्यक्तींना शासनाने कसून खाण्यासाठी जमिनी प्रदान केलेल्या आहेत. असे वनपट्टे धारणाधिकार वर्ग-२ या प्रकारचे असतात. तथापि, आदिवासी समाजाच्या व्यक्तीच्या नावे असलेल्या जमिनी जरी धारणाधिकार वर्ग-१ किंवा वर्ग-२ ची असेल तरीही अशा जमिनीच्या सात बाराच्या ईतर हक्कात "सक्षम अधिका-यांच्या परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी" असा शेरा नोंदविण्यात यावा.

● अनुसूचित जमाती (आदिवासी) हे भारतातील ऐतिहासिकदृष्ट्या वंचित लोकांचा गट आहे. २०११ च्या भारतीय जनगणनेनुसार, भारताच्या एकूण लोकसंख्येत अनुसूचित जमातींच्या लोकांचे प्रमाण ८.६% आहे. संविधान (अनुसूचित जाती) आदेश (सुधारणा) कायदा, १९९० नुसार, अनुसूचित जमातींना कोणताही विशिष्ट धर्म नाही.

● अनुसूचित जमाती (Scheduled Tribes – ST): अनुसूचित जमातींना पूर्वी प्राचीन जमात, जंगल-जमात, पहाडी-जमात म्हणत. नागरीकरणपासून दूर वस्त्या, प्राचीन जीवन-पद्धती, भौगोलिकदृष्ट्या एकाकी, इतर मोठ्या समाजाशी संबंध फार कमी, वेगळी संस्कृती इत्यादी त्यांची वैशिष्ट्ये सांगता येतील. अनुसूचित जमातींना अनुसूचित जातींसारखा उच्च जातीच्या अस्पृश्यतेचा, शोषणाचा आणि भेदभावाचा सामना करावा लागला नाही. अनुसूचित जातींना दलित म्हटले जाते तर अनुसूचित जमातींना आदिवासी म्हटले जाते.

● हिंदू, शिख व बौद्ध धर्मातील व्यक्तीच फक्त अनुसूचित जातीची असू शकते. अनुसूचित जमातीसाठी असे कुठलेही बंधन नाही. एस.सी./एस.टी.च्या व्यक्तीने इतर जातीतील व्यक्तीशी लग्न केल्यानंतरही त्याची/तिची जात एस.सी./एस.टी.च राहते. सर्व राज्यातील व केंद्रशासित प्रदेशातील अनुसूचित जमातींची एकूण संख्या ७४७ आहे. महाराष्ट्र राज्यात अनुसूचित जमातींची संख्या ४७ आहे.

● महाराष्ट्र राज्यातील सुमारे २१ जिल्ह्यांमध्ये आदिवासींच्या जमिनी आहेत. आदिवासी अज्ञानी असतात. त्यांना त्यांच्या अधिकारांची जाण नसते. ते करत असलेली जमीन नक्की महसूल खात्याच्या रेकॉर्डला कोणाच्या नावे असेल याचीही माहिती त्यांना नसते. शासनाने बऱ्याच आदिवासींना मोठ्या प्रमाणात जमिनी वाटल्या आहेत. याशिवाय महाराष्ट्र शेतजमीन कमाल धारणा कायदा १९६१ मध्ये सुधारणा करून उपलब्ध झालेल्या अतिरिक्त जमिनीच्या ५० टक्के जमीन आदिवासींसाठी राखून ठेवण्यात आल्या आहेत.

महत्वाच्या तरतुदी:

● एखाद्या आदिवासी व्यक्तीची जमीन, जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय बिगर आदिवासी व्यक्तीकडे हस्तांतरित करण्यात आली असेल तर अशी जमीन परत मिळविण्यासाठी ती आदिवासी व्यक्ती ३० वर्षांच्या आत (६ जुलै २००४ पासून तीस वर्षांच्या आत) जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज करू शकेल. जमीन हस्तांतरण केलेला मूळ आदिवासी मयत झाला असेल तर त्याचे वारस याबाबत अर्ज करू शकतील.

● आदिवासी व्यक्तीची जमीन, बिगर आदिवासी व्यक्तीकडे हस्तांतरित करतांना जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीसह, ग्रामसभेची मंजूरी आवश्यक आहे.

● ज्या बिगर आदिवासी व्यक्तीकडे असे हस्तांतरण झाले असेल त्याला मोबदला म्हणून जमिनीच्या आकारणीच्या ४८ पट रक्कम आणि जर त्याने सदर जमिनीत काही सुधारणा केल्या असतील तर त्याबाबत जिल्हाधिकारी ठरवतील ती रक्कम मिळेल.

● आदिवासी व्यक्तीची जमीन पाच वर्षांपेक्षा कमी कालावधीसाठी गहाण ठेवायची असेल तर जिल्हाधिकाऱ्यांची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे.

● आदिवासी व्यक्तीची जमीन पाच वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी गहाण ठेवायची असेल तर शासनाची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे.

● दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्याने आदिवासी व्यक्तीच्या जमिनीचे हस्तांतरण होऊ शकत नाही. आदिवासी जमिनीचे बिगर आदिवासीच्या लाभात हस्तांतरण, अदलाबदल, गहाण, बक्षीसपत्र यांना जिल्हाधिकारी यांची परवानगी आवश्यक आहे.

● बिगर आदिवासी व्यक्तीची जमीन आदिवासी व्यक्तीने विकत घेतल्यानंतर तिचे पुन्हा बिगर आदिवासी व्यक्तीकडे हस्तांतरण करतांना जिल्हाधिकाऱ्यांची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे.

● एखाद्या अनुसूचित जमातीच्या भोगवटादाराने या उपबंधाचे उल्लंघन करून त्याच्या वहिवाटीचा कब्जा हस्तांतरित केला असेल तेव्हा हस्तांतरण करणाऱ्या व्यक्तीस किंवा जवळचा वारस नसताना भोगवटादार मरण पावला तर त्या जमिनीचा वारसा मिळणाऱ्या कोणत्याही

व्यक्तीस, आपणास कब्जा मिळावा म्हणून (६ जुलै २००४ पासून तीस वर्षांच्या आत) जिल्हाधिकार्यांकडे अर्ज करता येईल.

● वकील इत्यादींना हजर राहण्यापासून वगळलेले असणे या अधिनियमात किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यात काहीही अंतर्भूत असले तरी, कलमे ३६, ३६-अ किंवा ३६-ब खाली जिल्हाधिकारी, आयुक्त किंवा राज्य शासन यांच्यासमोर चाललेल्या कोणत्याही कार्यवाहीत, कोणत्याही पक्षाच्या वतीने, कोणत्याही वकीलास हजर होण्याचा हक्क असणार नाही.

परंतु, एखादा पक्षकार अज्ञान किंवा वेडा असल्यास त्याच्या पालकास व इतर कोणतीही व्यक्ती, विकलांग असेल अशा प्रकरणात तिच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीस अशा कार्यवाहीत हजर राहता येईल.

● म.ज.म.अ. कलम ३६- कः

दिवाणी न्यायालयाच्या किंवा प्राधिकरणाच्या अधिकारतेस रोध

कलम ३६, ३६-अ किंवा ३६-ब याद्वारे किंवा तदन्वये ज्या प्रश्नाची जिल्हाधिकार्यांनी मिटवणूक करणे, त्यावर निर्णय देणे किंवा त्यावर कार्यवाही करणे आवश्यक असेल अशा कोणत्याही प्रश्नाची मिटवणूक करण्याची, त्यावर निर्णय देण्याची किंवा त्यावर कार्यवाही करण्याची अधिकारिता कोणत्याही दिवाणी न्यायालयास असणार नाही.

◆ गाव नमुना १(क) (१६) बाबत: केंद्र शासनाच्या वक्फ अधिनियम १९९५ चा अंमल महाराष्ट्र राज्यात १ जानेवारी १९९६ पासून सुरु करण्यात आला आहे. यात एकूण ११३ कलम आहेत. याला 'मूळ अधिनियम' (Principal Act) म्हटले जाते.

● 'मूळ अधिनियमात' सुधारणा करून दिनांक ०१.११.२०१३ पासून वक्फ (सुधारणा) अधिनियम, २०१३ हा अंमलात आणून 'मूळ अधिनियमात' खालील सुधारणा करण्यात आल्या आहेत.

वक्फ अधिनियम, १९९५ च्या कलम ३(आर) अन्वये "वक्फ" या शब्दाची व्याख्या करण्यात आलेली आहे. त्यानुसार सर्वसामान्यपणे इस्लाम धर्माच्या धार्मिक कामाकरिता वापरण्यात येणाऱ्या सर्व मिळकती (मशिद, इदगाह, दर्गा, मकबरा, कब्रस्तान, धार्मिक उपासना संस्था, अनाथालय) मशरूतुल- खिदमत इनाम या बाबी वक्फ कायद्याखाली येतात. अशा मिळकती कायदेशीरपणे राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात येतात. धार्मिक किंवा धर्मदाय संस्थेमध्ये सहभागी होण्याचा अधिकार असलेली कोणत्याही व्यक्तीचा समावेश वक्फमध्ये स्वारस्य असणारी व्यक्ती म्हणून होतो. सर्वसामान्यपणे अशा वक्फ मालमत्तेच्या देखरेखीसाठी मुतवल्ली किंवा व्यवस्थापन

समितीची नियुक्ती करण्यास वक्फ अधिनियमातील तरतुदींनुसार वक्फ मंडळाकडून मान्यता दिली जाते.

- वक्फ अधिनियमातील कलम १०८-अ च्या तरतुदींन्वये सदर कायद्याला अमिभावी प्रभाव (Overriding effect) प्रदान करण्यात आला असून त्यानुसार या कायद्यातील तरतुदी व अन्य कोणत्याही कायद्यातील तरतुदी परस्पर विसंगत ठरत असल्यास, अशा वेळेस वक्फ कायद्याच्या तरतुदी प्रभावी ठरतात.
- केंद्र शासनाच्या वक्फ अधिनियम १९९५, कलम ५१ अन्वये वक्फ मंडळाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय कोणत्याही वक्फ मालमत्तेचा भाडेपट्टा निष्प्रभ असेल. तसेच, कलम ५१(१-ए) अन्वये वक्फ मालमत्तेची कोणतीही विक्री, अशा मालमत्तेची अदालाबदल, गहाण, बक्षीस किंवा तिचे हस्तांतरण करणे अवैध आणि निष्प्रभ ठरतील. वक्फ अधिनियम १९९५, कलम ५२ आणि ५२-ए अन्वये वक्फ मालमत्तेचे असे व्यवहार झाल्यास ती मालमत्ता पूर्ववत वक्फ मंडळाच्या ताब्यात देण्याची तरतुद आहे.
- राज्यातील वक्फ मालमत्तेच्या गाव नमुना सात मध्ये भोगवटादार सदरी फक्त संबंधित "वक्फ संस्थेचे नाव" नोंदविण्यात यावे. त्याशिवाय अन्य कोणाच्याही नावाच्या नोंदी करण्यात येऊ नये. त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र राज्यातील वक्फ मालमत्तेच्या सात-बारा उताऱ्यांच्या इतर हक्क सदरी "वक्फ प्रतिबंधित सत्ता प्रकार" अशी नोंद घेण्यात यावी.
- वक्फ मालमत्तांच्या बाबतीत कोणत्याही परिस्थितीत मुतवल्लीचे, कोणत्याही खाजगी इसमाचे नाव अधिकार अभिलेखात नोंदविण्यात येऊ नये. अशी नावे आधीपासून अधिकार अभिलेखात दाखल असतील तर संबंधितांना सुनावणीची संधी देऊन, कमी करून भोगवटादार सदरी फक्त संबंधित "वक्फ संस्थेचे नाव" आणि इतर हक्क सदरी "वक्फ प्रतिबंधित सत्ता प्रकार" अशी नोंद घेण्यात यावी. अशीच कार्यवाही नागरी क्षेत्रातील (मिळकत पत्रीकेवर) वक्फ मालमत्तेबाबत करण्यात यावी असे शासनाचे निर्देश आहेत.

उपरोक्त १४ भागांसाठी स्वतंत्र व्ह्या ठेवण्याची आवश्यकता नाही. वर्तमान नोंदींची संख्या लक्षात घेऊन, तसेच भविष्यातील नोंदींची संख्या लक्षात घेऊन एकाच मोठ्या नोंदवहीमध्ये, वेगवेगळे भाग करता येतील. एखाद्या गावात वरील पैकी एखादा प्रकार नसेल तर त्या प्रकाराचा तक्ता करून त्यात 'निरंक' असे नमुद करावे.

वरील नोंदवहींची तपासणी त्या मंडळाच्या मंडलअधिकाऱ्याने न करता अन्य मंडळाच्या मंडलअधिकाऱ्याने करावी म्हणजे नोंदीत अचुकता येईल. सर्व नोंदी अचुकपणे लिहून झाल्यानंतर संबंधित तहसिलदारने ही नोंदवही प्रमाणीत करावी.

तलाठी कार्यालयाची तपासणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी, तपासणीच्यावेळी नोंदवहीतील काही नोंदींची पडताळणी प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन करावी व शेरा रकान्यात अभिप्राय नोंदवावा. लवकरात लवकर नोंदवहीतील सर्व नोंदींची पडताळणी प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन होईल याची दक्षता घ्यावी.

४० ० ४०