



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ५, अंक ३७ (८)]

शुक्रवार, मार्च ८, २०१९/फाल्गुन १७, शके १९४०

[पृष्ठे ८, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ८७

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमान्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

पहिला मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ८ मार्च २०१९

अधिसूचना

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता अधिनियम, १९६६.

क्रमांक जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१.- ज्याअर्थी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ महा.४१) च्या कलम ३२८, आणि कलम २९अ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा व त्याबाबत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून खालील नियम करण्यासाठी, त्या नियमांचा मसुदा उक्त संहितेच्या कलम ३२९, पोट-कलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे त्याद्वारे बाधा पोहचण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी यापूर्वी दिनांक १७ नोव्हेंबर २०१८ रोजी अधिसूचना प्रसिद्ध करून दिनांक १८ डिसेंबर, २०१८ पर्यंत हरकती व सूचना मागविण्यात आल्या होत्या ;

ज्याअर्थी, महसूल व वन विभाग अधिसूचना क्रमांक जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१, दिनांक १८ डिसेंबर २०१८ अन्वये हरकती व सूचना मागविण्याची मुदत दिनांक ०१ जानेवारी, २०१९ पर्यंत वाढविण्यात आली होती ;

ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचनेच्या अनुषंगाने प्राप्त झालेल्या अनेक हरकती व सूचना शासनाने विचारात घेऊन, प्रारूप नियमांमध्ये सुधारणा करण्याचे शासनास उचित वाटले आहे.

आता, त्याअर्थी उक्त संहितेच्या अधिनियमाच्या कलम ३२८, आणि कलम २९अ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या

अधिकारांचा व त्याबाबत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून उक्त संहितेच्या कलम ३२९, पोट-कलम (१) नुसार यापूर्वी प्रसिद्ध केलेल्या नियमांचा मसुदा विचारात घेऊन, खालील नियम तयार करण्यात येत आहेत :—

नियम

१. संक्षिप्त नाव आणि व्याप्ती.- (१) या नियमांना, " महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम, २०१९" असे म्हणावे.

(२) सदर नियम हे कृषिक किंवा निवासी किंवा वाणिज्यिक किंवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या किंवा प्रदानानंतर सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून असा वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या जमिनींना लागू राहतील.

२. व्याख्या.- (१) संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर, या नियमांत,—

(१) "अधिनियम" याचा अर्थ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ महा.४१) असा आहे;

(२) "विकास आराखडा" याचा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ महा. ३७) यामधील तरतुदीनुसार तयार केलेला विकास आराखडा;

(३) "वार्षिक दर विवरणपत्र" याचा अर्थ महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, आणि त्या अन्वये तयार केलेले नियम मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजार मूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ यामधील तरतुदीनुसार प्रसिद्ध केलेले "वार्षिक दर विवरणपत्र" असा असून, तसेच, ज्या ठिकाणच्या जमिनीसाठी वार्षिक दर विवरणपत्र उपलब्ध नाही किंवा तयार करण्यात आलेले नाही त्या ठिकाणी जमिनीचे प्रचलित बाजार मूल्य हे संबंधित जिल्ह्यातील सहायक संचालक, नगररचना विभाग यांनी निश्चित केलेले संबंधित वर्षाचे बाजार मूल्य असा राहिल.

(४) "प्रादेशिक योजना" याचा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ महा.३७) यामधील तरतुदीनुसार तयार केलेली प्रादेशिक योजना;

(५) "कलम" याचा अर्थ अधिनियमातील कलम असा आहे;

(२) या नियमात वापरलेले, परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमांमध्ये अनुक्रमे नेमून दिल्याप्रमाणेच अर्थ असेल.

३. (१) या नियमांतील तरतुदीप्रमाणे भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्यासाठी अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनीचा धारक किंवा भाडेपट्टाधारक संबंधित जिल्हाधिकार्याकडे अर्ज करू शकेल.

(२) वरील उप-नियम (१) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, जिल्हाधिकारी अशा जमिनीचा तपशील व अशा जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन अथवा भंग झाला आहे का हे तपासून घेईल.

(३) अशा तपासणीमध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचा भंग झाल्याचे व अशा अटी व शर्तीचा भंग सक्षम प्राधिकाऱ्याने नियमानुकूल केलेला नसल्याचे निदर्शनास आल्यास, जिल्हाधिकारी असा अर्ज त्या बाबतची कारणे नमूद करून नाकारील.

(४) अशा तपासणीमध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचा भंग झाला नसल्याचे निदर्शनास आल्यास अथवा अटी व शर्तीचा झालेला भंग तो नियमानुकूल करण्यास सक्षम असलेल्या प्राधिकाऱ्याने नियमानुकूल केला असल्यास, जिल्हाधिकारी, खालील तक्त्यामध्ये नमूद केलेल्या अधिमूल्याचे शासनास प्रदान झाल्यानंतर भोगवटादार वर्ग-२ च्या किंवा भाडेपट्ट्याच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ जमिनीमध्ये रूपांतरण करण्याबाबतचे आदेश देईल.

तक्ता

(अ) कृषिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याकरिता देय रुपांतरण अधिमूल्य.

अ. क्र.	जमीन ज्या क्षेत्रात समाविष्ट आहे ते क्षेत्र आणि जमिनीचा वापर	सदर नियम शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या कालावधीत आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम	सदर नियम शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या कालावधीनंतर आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम
(१)	(२)	(३)	(४)
१	नगरपंचायत / नगरपरिषद / म.न.पा. / विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीबाहेरील कृषि प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या (अ) ज्या जमिनी प्रादेशिक विकास आराखड्यात शेती / ना विकास वापर विभागात स्थित आहेत.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील शेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५०% एवढी रक्कम.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील शेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५% एवढी रक्कम.
	(ब) ज्या जमिनी प्रादेशिक विकास आराखड्यात अकृषिक (बिनशेती) वापर विभागात स्थित आहेत.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील संभाव्य बिनशेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५०% एवढी रक्कम.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील संभाव्य बिनशेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५% एवढी रक्कम.
२	कृषी प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या व सद्यःस्थितीमध्ये नगर पंचायत / नगर परिषद / महानगरपालिका / विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीमध्ये स्थित असलेल्या जमिनी - ज्यांचा विकास आराखड्याप्रमाणे बिनशेती वापर अनुज्ञेय आहे अशा जमिनी किंवा ज्यांचा विकास आराखड्याप्रमाणे बिनशेती वापर अनुज्ञेय नाही अशा जमिनी.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५०% एवढी रक्कम.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५% एवढी रक्कम.

(ब) निवासी, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या किंवा प्रदानानंतर असा वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याकरिता देय रुपांतरण अधिमूल्य.

अ. क्र.	जमिनीचा धारणाधिकार	सदर नियम शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या कालावधीत आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम	सदर नियम शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या कालावधीनंतर आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम
(१)	(२)	(३)	(४)
	वाणिज्यीक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५० % एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ६० % एवढी रक्कम
२	रहिवासी प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने धारण केलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या १५ % एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ६० % एवढी रक्कम
३	रहिवासी प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५ % एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५ % एवढी रक्कम
४	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या व आजही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भोगवट्यात असलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या १५% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५ % एवढी रक्कम
५	सहकारी गृह निर्माण संस्थांना कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या व आजही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भोगवट्यात असलेल्या जमिनी.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या १५% एवढी रक्कम.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ६०% एवढी रक्कम.

परंतु कब्जेहक्काच्या रकमेमध्ये कोणतीही सवलत न देता पूर्ण कब्जेहक्काची रक्कम वसूल करून रहिवास प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने प्रदान करण्यात आलेल्या भूखंडाचा / जमिनीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करतांना अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या १०% इतकी रक्कम अधिमूल्य म्हणून आकारण्यात यावी.

शासनाच्या त्या-त्या वेळी प्रचलित असलेल्या धोरणांप्रमाणे वापरातील बदलापोटी किंवा भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-२ मध्ये रूपांतरित करतांना अशा धारकाने शासनास प्रदान केलेल्या अधिमूल्याची रक्कम अशा जमिनीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करतांना वसूल करावयाच्या अधिमूल्याच्या रकमेत समायोजित करण्यात यावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

प्रकाश इंदलकर,
शासनाचे अवर सचिव.

REVENUE AND FOREST DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk
Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 8th March 2019

NOTIFICATION

MAHARASHTRA LAND REVENUE CODE, 1966.

No. Jamin. 2018/C.R.90/J-1.—Whereas, by the Government Notification, Revenue and Forests Department, No. Jamin. 2018/C.R.90/J-1, dated the 17th November 2018, the Government of Maharashtra had published the draft of rules for conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands, which were proposed to be made, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966) (hereinafter referred to as “the said Code”), for information of all the persons likely to be affected thereby, and notice was thereby given that the said draft would be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 18th December 2018 ;

And Whereas, by the Government Notification, Revenue and Forests Department, No. Jamin 2018/C.R.90/J-1, dated the 18 th December 2018, the Government extended the said date of receiving objections or suggestions till 1st January 2019 ;

And Whereas, various objections and suggestions received pursuant to the said Notification have been considered by the Government ;

And Whereas, after considering the objections and suggestions received, the Government considered it expedient to modify certain provisions of the draft rules ;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the said Code, and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section (1) of section 329 of the said Code, namely :—

Rules

1. Short title and application.—(1) These rules may be called the Maharashtra Land Revenue (Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands) Rules, 2019.

(2) These Rules shall apply to lands granted or subsequently allowed by the competent authority to be used for agricultural or residential or commercial or industrial purpose on Occupancy Class-II or leasehold rights.

2. Definitions. —(1) In these Rules, unless the context otherwise requires,—

(i) “Act” means the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966) ;

(ii) "Development plan" means the Development plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) ;

(iii) “Annual Statement of Rates” means the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and where such Annual Statement of Rates is not prepared or available, it means the rate of such land as determined by the Assistant Director of the Town Planning Department of the concerned District ;

(iv) "Regional plan" means the Regional plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966);

(v) "section" means the section of the Act.

(2) Words and expressions used but not defined hereinabove shall have the same meanings as are assigned to them respectively in the Act.

3. (1) Any holder of land granted on Occupancy Class-II or leasehold basis may make an application to the concerned District Collector for conversion of Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land as per the provisions of these Rules.

(2) Upon receipt of any application under sub-rule (1), the Collector shall verify the particulars of the concerned land and whether there is any violation or breach of any of the terms or conditions of grant of such land.

(3) Upon such verification, if it is noticed that there is violation of any of the terms or conditions of grant of such land which has not been regularised, then the Collector may reject the application, by an Order, after recording the reasons therefor.

(4) Upon such verification, if it is noticed that there is no violation of any of the terms or conditions of grant of such land, or such violation, if any, has been regularized by the authority competent to do so, then the Collector shall by an Order, convert the Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land on payment of conversion premium as specified in the Table below :—

TABLE

(A) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands granted for agricultural purpose only.

Sr. No. (1)	Area in which land is situated and user of land. (2)	Premium to be charged upto three years commencing from the date of publication of these rules in the <i>Official Gazette</i> . (3)	Premium to be charged after expiry of three years from the date of publication of these rules in the <i>Official Gazette</i> . (4)
1	Land granted for agricultural purpose situated outside the limits of any <i>Nagar Panchayat</i> or Municipal Council or Municipal Corporation or Special Planning Authority,— (i) allocated to agricultural or no development zone as per the Regional plan; (ii) allocated to any non-agricultural zone as per the Regional plan.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates. Fifty per cent. of value of such land calculated as per potential non-agricultural rate of such land specified in current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent. of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates. Seventy five per cent. of value of such land calculated as per potential non-agricultural rate of such land specified in current Annual Statement of Rates.

(1)	(2)	(3)	(4)
2	Land granted for agricultural purpose situated within the limits of any <i>Nagar Panchayat</i> or Municipal Council or Municipal Corporation or Special Planning Authority and allocated to any non-agricultural zone as per Development plan, or where non-agricultural use of such land is not permissible as per the Development plan.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

(B) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands granted or subsequently allowed by the Competent Authority to be used for residential or commercial or industrial purposes only :-

Sr. No.	Type of occupancy of land.	Premium to be charged upto three years commencing from the date of publication of these rules in <i>Official Gazette</i> .	Premium to be charged after expiry of three years from date of publication of these rules in <i>Official Gazette</i> .
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Land held on Occupancy Class-II or on lease hold basis for commercial or industrial purpose.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
2	Land held on Occupancy Class-II for residential purpose.	Fifteen per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
3	Land held on lease hold rights for residential purpose.	Twenty five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
4	Land granted on leasehold rights to a Co-operative Housing Society and currently held by that Co-operative Housing Society.	Fifteen per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
5	Land granted on Occupancy Class-II to a Co-operative Housing Society and currently held by that Co-operative Housing Society.	Fifteen per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

Provided that, in case of plot or land granted for residential purpose by the Government by recovering full occupancy price without any concession, the premium payable for conversion of tenure of such plot or land to occupancy Class-I shall be ten per cent. of the value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

4. The amount, if any, paid to the Government towards change of use or towards conversion of leasehold rights into occupancy Class II as per the prevailing policy of the Government shall be adjusted towards the amount payable for conversion of tenure to occupancy Class I under these Rules.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

PRAKASH INDALKAR,
Under Secretary to Government.