महसूल प्रश्नोत्तरे

डॉ. संजय कुंडेटकर

बी.ए., एन.डी., डी.मॅग., एम.बी.ए.,

एम.डी., पीएच.डी.

उपजिल्हाधिकारी,

महाराष्ट्र शासन, (महसूल विभाग)

मनोगत

महसूल अधिकारी किंवा कर्मचारी म्हणून काम करतांना आपण राज्य शासनाच्या एकूण ३७ शासकीय विभागांपैकी २६ विभागांसाठी दररोज अनेक भिन्न भिन्न कायद्यांतर्गत काम करीत असतो. प्रत्येक कामाबद्दल आपल्याला पुरेसे ज्ञान असतेच असे नाही. त्यामुळे काहीवेळा अजाणतेपणाने आपल्या हातून चुका होतात. कधी कधी याची फार मोठी किंमत मोजावी लागते.

महसूल खात्यात अनेक वेळा तात्काळ निर्णय घ्यावा लागतो. त्यावेळेस अनेक प्रश्न मनात उपस्थित होतात. त्यांची उत्तरे शोधण्याचा प्रयत्न केला तर अनेक कायद्याची पुस्तके चाळावी लागतात.

अनेक अधिकारी/कर्मचारी यांनी विविध प्रकारचे अभ्यासू व अनुभवी मार्गदर्शन करतांना, कायदेशीर तरतुदींवर अनेक उत्कृष्ठ लेख लिहिलेले आहेत. परंतु अशा लेखांतून नेमके उत्तर शोधणे काहीवेळा शक्य होत नाही.

या गोष्टींचा विचार करून, तातडीच्या वेळेला नेमके उत्तर मिळावे या दृष्टीकोनातून "महसूल प्रश्नोत्तरे"ची रचना केलेली आहे. यात **'महसूल विषयक'** विभागात २१२ प्रश्न, **'कुळकायदा विषयक'** विभागात ४० प्रश्न **'न्याय विषयक'** विभागात ५७ प्रश्न आणि **'वारस विषयक'** विभागात ८८ प्रश्न असे एकूण **३९७** प्रश्न, असे भाग करून प्रश्नांचे विविध संच, विषयनिहाय उपलब्ध करून देण्याचा प्रयत्न केला आहे.

विविध प्रश्नांची उत्तरे देतांना, शक्य तिथे कायदेशीर तरतुदी, कायद्यातील कलम आणि न्यायालयीन आदेशांचा संदर्भ दिलेला आहे. यामुळे कायदेशीर अथवा न्यायालयीन निकालाचा संदर्भ देऊन निकाल लिहिण्यास किंवा एखाद्या अर्जाला उत्तर देण्यास मदत होईल.

"महसूल प्रश्नोत्तरे" महसूल खात्यातील सर्वच स्तरावरील अधिकारी/कर्मचाऱ्यांसाठी उपयुक्त ठरेल अशी अपेक्षा आहे. "महसूल प्रश्नोत्तरे" मध्ये काही त्रुटी असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. आवश्यक तेथे अद्ययावत तरतुदींचा संदर्भ घ्यावा ही विनंती.

डॉ. संजय कुंडेटकर
बी.ए., एन.डी., डी.मॅग., एम.बी.ए.,
एम.डी., पीएच.डी.
उपजिल्हाधिकारी,
महाराष्ट्र शासन, (महसूल विभाग)
मो. ९९२२९६८०५५
e-mail-dcsanjayk@gmail.com

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

अस्वीकृती

वाचकांना सर्व सामान्य महसुली कार्यपध्दतीचे ज्ञान व्हावे या हेतूने हे हा लेख प्रसिध्द केला आहे. यातील लिखाण सर्वार्थाने परिपूर्ण आणि आदर्श आहेत असा दावा लेखक करीत नाही. हा लेख वाचतांना अद्ययावत तरतुदीही विचारात घ्याव्यात. यातील कोणताही मजकूर कोणत्याही कारणासाठी कायदेशीर पुरावा म्हणून वापरला जाणार नाही. हा लेख परिपूर्ण करण्याचा प्रयत्न केला असला तरी यात काही त्रुटी किंवा चुका असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशा त्रुटी किंवा चुकांना लेखक जबाबदार असणार नाही.

महसूल प्रश्नोत्तरे

प्रश्न १: शेत जमिनीत, कायदेशीर दस्तादवारे कोणत्याही प्रकारचा हक्क संपादन करणाऱ्या व्यक्तीने, त्या बाबतची माहिती (वारस इत्यादी), तीन महिन्याच्या आत तलाठ्यांना कळविली नाही तर काय करता येईल?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५४ अन्वये, नोंदणी अधिकाऱ्याने पाठविलेली जमीन हस्तांतरणाची माहिती वगळता, शेत जमिनीत, कायदेशीर दस्तादवारे कोणत्याही प्रकारचा हक्क संपादन करणाऱ्या व्यक्तीने, त्या बाबतची माहिती (वारस इत्यादी), तीन महिन्याच्या आत तलाठ्यांना कळविणे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ अन्वये बंधनकारक आहे. अन्यथा हक्क संपादन करणारा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५२ अन्वये दंडास पात्र ठरतो.

प्रश्न २: कोणत्याही जमिनीच्या मालकी हक्कांत कोणत्या तीन गोष्टींमुळे बदल होऊ शकतो?

उत्तर: <u>१</u>. नोंदणीकृत दस्ताने, <u>**२.**</u> वारस तरतुदींन्वये आणि <u>**३**</u>. न्यायालयाच्या किंवा सक्षम अधिकाऱ्याच्या आदेशानेच बदल होऊ शकतो. इतर अन्य प्रकारे किंवा अनोंदणीकृत दस्त किंवा अर्जाव्दारे जमिनीच्या मालकी हक्कांत कधीही बदल होत नाही.

प्रश्न ३: सात-बारा सदरी कोणताही बदल करण्यासाठी फेरफार आवश्यकच आहे काय?

उत्तर: होय, फेरफार नोंदविल्याशिवाय आणि फेरफार प्रमाणित झाल्याशिवाय सात-बारा सदरी कोणताही बदल करता येत नाही. फक्त अज्ञान व्यक्ती सज्ञान झाल्यावर फेरफार नोंद न घालता, वर्दीवरून अज्ञानाच्या पालकाचे नाव कमी करता येते तथापि, यासाठीही फेरफार घालणे सुरक्षीत असेल.

प्रश्न ४: स्थानिक चौकशी म्हणजे काय?

उत्तर: वर्दी मिळाल्यानंतर, त्या वर्दीची खातरजमा करण्यासाठी सरपंच, पोलीस पाटील आणि गावातील अन्य प्रतिष्ठित व्यक्तींकडे करण्यात येणारी चौकशी म्हणजे स्थानिक चौकशी.

प्रश्न ५: पूर्वी मंजूर केलेल्या नोंदीत खातेदाराचे नाव चुकले असल्यास ते तलाठी स्तरावर दुरुस्त करण्याची मागणी खातेदाराने केली असल्यास काय कार्यवाही अपेक्षित आहे?

उत्तर: अशा प्रकरणी तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी नव्याने नोंद घालू नये. लेखन प्रमादाची चूक दुरुस्ती करण्यासाठी संबंधिताला महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५५ अन्वये तहसिलदार यांचेकडे अर्ज करण्यास सांगावे.

प्रश्न ६: कोणत्याही कायदेशीर दस्तावरुन गाव नमुना सहामध्ये नोंद घेतांना तलाठी यांनी काय खबरदारी घ्यावी?

उत्तर: कोणत्याही दस्तावरुन गाव नमुना सहामध्ये नोंद घेतांना, संबंधीत मिळकतीबाबत झालेला जुना फेरफार जरूर बघावा. उदा. 'अ' ने 'क' ला मिळकत विकली. 'क' ने नोंदीसाठी अर्ज केल्यावर 'अ' चे नाव सदर मिळकतीवर कोणत्या फेरफारने आले ते जरूर बघावे. यामुळे सदर मिळकत विकण्याचा हक्क फक्त 'अ' ला होता

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

की या व्यवहाराला इतरही सहधारकाच्या परवानगीची आवश्यकता होती ते समजेल. अशीच दक्षता इतर सर्व नोंदीं (विशेषत: वारस नोंदी) करतांनाही घ्यावी.

प्रश्न ७: एखाद्या व्यक्तीने नोंदणीकृत खरेदी दस्ताची प्रत तलाठी यांच्याकडे हजर केल्यास कोणत्या प्रकारची कार्यवाही करावी? तसेच काय खबरदारी घ्यावी?

उत्तर: ⅄ कोणताही हक्क धारण केल्याची माहिती कायदेशीरपणे प्राप्त झाल्यावर तलाठी यांनी त्याची नोंद गाव नमुना सहा मध्ये नोंदविणे आवश्यक आहे.

⅄ तलाठी यांनी खरेदी घेणार किंवा खरेदी देणार यांनी समक्ष हजर केलेली नोंदणीकृत दस्ताची प्रत साक्षांकीत असावी याची खात्री करावी.

⅄ कोणताही हक्क संपादन झाल्यावर तलाठ्यांना लेखी अथवा तोंडी कळविले जाते याला 'वर्दी' म्हणतात. अशा वर्दीची पोहोच नमुना ७ मध्ये द्यायची असते.

⅄ सदर व्यवहाराची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये (हक्काचे पत्रक किंवा फेरफार रजिस्टर) करावी. *[म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (१)]*

⅄ गाव नमुना सहामध्ये नोंद घेतल्यावर गाव नमुना सहाची एक प्रत गाव चावडीच्या नोटीस बोर्डवर लावणे आवश्यक आहे.

⅄ नोंदणीकृत दस्त/अ पत्रक/इंडेक्स-२ मध्ये तसेच खरेदी देणार याच्या ७/१२ उताऱ्यावर नमूद सर्व हितसंबंधीतांना नमुना ९ मध्ये, १५ दिवसाच्या मुदतीत समक्ष हजर राहण्याची सूचना देणारी नोटीस बजवावी.

⅄ या नोटीसीची एक प्रत तलाठी कार्यालयाच्या नोटीस बोर्डवर प्रसिध्द करावी. *[म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (२) अन्वये]*

⅄ नोटीसीनुसार सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यास त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घ्यावी. जमीन शेतीची आणि शेती क्षेत्रात असल्यास, खरेदी घेणार हे शेतकरी असल्याची पुराव्यासह खात्री करावी.

⅄ फेरफार नोंदीबाबत कोणी लेखी अथवा तोंडी आक्षेप/हरकत घेतल्यास त्यास द्यावयाची पोहोच नमुना १० मध्ये द्यायची असते. *[म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (३) अन्वये]* आणि हरकतीची नोंद विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवहीत *(गाव नमुना सहा-अ मध्ये)* करावी.

⅄ विवादास्पद नोंदीवर निर्णय घेण्याचे अधिकार अव्वल कारकुनच्या हुद्द्यापेक्षा कमी नाही अशा महसुली किंवा भूमापन अधिकाऱ्यांना आहेत. *[म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५० (६)]*

⅄ संबंधीत नोंदीवर घेतल्या गेलेल्या हरकतीची माहिती मंडलअधिकारी/प्रमाणन अधिकारी यांना द्यावी.

⅄ संबंधीत नोंदीवर निर्णय घेण्यासाठी प्रमाणन अधिकाऱ्याच्या भेटीची सूचना नमुना ११ मध्ये तलाठ्यास प्राप्त होते.

⅄ फेरफार नोंदीबाबत निर्णय घेण्यासाठी मंडलअधिकारी/प्रमाणन अधिकारी यांच्या भेटीची सूचना नमुना ११ मध्ये प्राप्त झाल्यानंतर, तलाठ्याने त्या नोंदीशी संबंधीत सर्व हितसंबंधीतांना सुनावणीसाठी हजर राहण्याची नोटीस नमुना १२ मध्ये बजवायची असते.

⅄ प्रमाणन अधिकाऱ्यांनी विवादास्पद प्रकरणे शक्यतो एका वर्षाच्या आत निकालात काढावी. *[म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (४)]*

⅄ गाव नमुना सहा मधील कोणतीही नोंद सक्षम अधिकाऱ्याने प्रमाणीत केल्याशिवाय त्याची नोंद अधिकार अभिलेखात नोंदविता येत नाही.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ८: खरेदीचे पूर्ण पैसे दिलेले नाहीत अशी तक्रार असल्यास मंडलअधिकारी यांनी काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: खरेतर अशा तक्रारीमध्ये तथ्य नसते. पक्षकारास फसविल्याची खात्री वाटत असेल आणि तसे पुरावे त्याच्याकडे असतील तर त्याने पोलीसांत तक्रार करणे अपेक्षित आहे. खरेदी दिल्यानंतर खरेदी देणार याला आपण कमी पैशात जमीन विकली आहे असा समज झालेला असतो किंवा खरेदीदाराला त्रास देणे अथवा त्याच्याकडून जास्त पैसे उकळणे या उद्‌देशाने या प्रकारच्या तक्रारी केल्या जातात. साधारणपणे व्यवहाराचे सर्व पैसे ताब्यात आल्याशिवाय कोणीही खरेदीदस्त नोंदणीकृत करण्याकामी स्वाक्षरीसाठी जात नाही. कोणत्याही तक्रारीवरून नोंदणीकृत दस्त रद्द करण्याचा अधिकार महसूल खात्यास नाही. दस्त नोंदणीकृत असल्यामुळे त्याची गाव दप्तरी नोंद होणे कायद्याने आवश्यक असते. तथापि, चौकशी अंती अशा तक्रारीत तथ्य आढळून न आल्यास तक्रार फेटाळून लावावी व फेरफार प्रमाणित करावा.

प्रश्न ९: 'नोटीस 'बजावणे' म्हणजे काय?

उत्तर: 'नोटीस 'बजावणे' याचा अर्थ संबंधीत व्यक्तीला नोटीस प्राप्त होणे.

⅄ पहिली नोटीस शक्यतो पोस्टाने पाठवली जाते किंवा कोतवालामार्फत संबंधीत व्यक्तीवर समक्ष किंवा त्या व्यक्तीच्या विधी सल्लागारावर बजावून पोहोच घेता येते अथवा पोहोच-देय नोंदणीकृत पोस्टाने पाठवली जाते. पोहोच-देय नोंदणीकृत पोस्टाची पोहोच परत आल्यास नोटीस बजावली गेली असे गृहित धरले जाते.

⅄ अंतिम नोटीस ही संबंधीत इसमाच्या शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर, त्याच्या घरातील सज्ञान व्यक्तीकडे देऊन व त्याची पोहोच घेऊन नोटीस बजावता येते अथवा पंचनाम्याने, घराच्या मुख्य दरवाज्याला किंवा जमिनीला डकवून (चिकटवून) बजावली जाते. अशाप्रकारे पंचनाम्याने डकवलेली नोटीस बजावली गेली असे गृहीत धरले जाते.

⅄ काही प्रकरणात वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करून नोटीस बजावता येते.

⅄ अपील किंवा फेरतपासणी प्रकरणांत दिलेल्या आदेशान्वये नोंदविलेल्या नोंदीची नोटीस पक्षकारांना देण्याची आवश्यकता नसते. *[महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ चा नियम ३६]*

प्रश्न १०: एखादा पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुध्दा सुनावणीसाठी हजर राहत नसेल तर काय करावे?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २३२ अन्वये, एखादा पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुध्दा सुनावणीसाठी हजर राहत नसेल तर त्याच्या अनुपस्थितीत सुनावणी घेऊन निर्णय देता येईल किंवा प्रकरण काढून टाकता येईल. परंतु अशा पक्षकाराने जर निर्णयाच्या दिनांकापासून ३० दिवसात, त्याच्या अनुपस्थितीबाबत समाधानकारक कारण दिले तर त्याच्या अनुपस्थितीत काढलेला आदेश सर्व हितसंबंधी पक्षकारांना नोटीस देऊन रद्द करता येतो.

प्रश्न ११: तक्रार नोंद चालू असताना संबंधित मंडळ अधिकारी यांचेविरुध्द पक्षकाराने, ते नि:पक्षपातीपणे काम करीत नसल्याचे आरोप करुन अविश्वास व्यक्त केल्यास काय करावे ?

उत्तर: संबंधित पक्षकराला वरिष्ठांकडे अर्ज करून प्रकरण दुसऱ्या अधिकाऱ्याकडे वर्ग करून घेण्याचा अधिकार आहे. किंबहूना नैसर्गिक न्यायाच्या दृष्टीने स्वत:हून अन्य अधिकाऱ्याकडे प्रकरण वर्ग करण्यासाठी वरिष्ठांकडे अहवाल पाठविला पाहिजे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १२: मंडलअधिकारी यांनी फेरफार प्रमाणीत करतांना काय खात्री करावी?

उत्तर:
- सर्व हितसंबंधीतांना नमुना ९ ची नोटीस बजावली गेली आहे.
- संबंधीत फेरफार आणि सादर केलेली कागदपत्रे यांतील मजकूर तंतोतंत जुळत आहे.
- गाव नमुना सहामधील नोंदीबाबत कोणाची हरकत आहे किंवा कसे.
- गाव नमुना सहामध्ये नोंद नोंदविल्यानंतर कायद्यात नमूद केलेला विशिष्ठ काळ लोटला आहे.
- यथास्थिती खरेदी घेणार यांनी शेतकरी पुरावा सादर केला आहे.

प्रश्न १३: तक्रार नोंद प्रकरण सुरु झाल्याबरोबर पक्षकारांनी तक्रारीतील कागदपत्रे मागीतली तर काय करावे?

उत्तर: कोणतीही केस सुरु होताना मूळ तक्रारीच्या प्रती सर्व संबंधितांना देणे बंधनकारक आहे. वादीने अशा प्रती सर्व प्रतिवादींना दयाव्यात म्हणून महसूल अधिकाऱ्यांनी स्पष्ट व लेखी आदेश दिले पाहिजेत.

प्रश्न १४: 'अमुक दस्त हजर करवून घेऊन फेरनोंद करावी, सबब नोंद रद्द' असा शेरा प्रमाणन अधिकाऱ्याने लिहिणे योग्य आहे काय?

उत्तर: प्रमाणन अधिकाऱ्यास फेरफार नोंद एकतर प्रमाणित करता येते किंवा रद्द करता येते. फेरनोंद करण्याचा आदेश देणे बेकायदेशीर आहे. फेरनोंद घेण्याच्या तरतुदीबाबत कायद्यात कुठेही उल्लेख नाही. फेरफार प्रकरणात एखादा दस्त कमी असल्यास, तो सादर करण्यासाठी मुदत द्यावी. जरुर तर तसा उल्लेख शेरा स्तंभात करावा. अशा नोंदीबाबत तात्काळ निर्णय घेणे अत्यावश्यक असल्यास ती नोंद कागदपत्र अपूर्ण असल्यामुळे रद्द करावी आणि संबंधिताला त्याबाबत सक्षम अधिकाऱ्याकडे अपिल दाखल करण्याचा सल्ला द्यावा.

प्रश्न १५: गाव नमुना सहामध्ये मालकी हक्क बदलाच्या नोंदीबाबतच्या कागदपत्रांसाठी चेक-लिस्ट आहे काय?

उत्तर: मालकी हक्क बदलाची नोंद गाव नमुना सहामध्ये नोंदवितांना तलाठी यांनी खालील बाबींची खात्री करावी.
- नोंदणीकृत दस्ताशिवाय व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- नोंदीसाठी दिलेली कागदपत्रे प्रमाणीत व योग्य आहेत काय? (होय✓ / ~~नाही~~)
- तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायद्याविरुध्द व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- परवानगीशिवाय बिगर शेतकरी व्यक्तीने जमीन खरेदी केली आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- कुळकायदा कलम ४३ चा भंग करुन व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- कमाल जमीन धारणा कायद्याचा भंग करुन व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- भूसंपादन कायद्याचा भंग करुन व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- विविध निरसीत कायद्यांविरुध्द व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- इतर हक्कातील बँक/सोसायटी बोजे असतांना ना हरकत दाखल्याशिवाय व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- जमीनीचा धारणा प्रकार सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीशिवाय व्यवहाराला संमती देतो काय? (होय✓ / ~~नाही~~)
- विविध कायद्यातील तरतुदींविरूध्द व्यवहार झाला आहे काय? (~~होय~~ / नाही✓)
- जमिनीच्या क्षेत्राचा मेळ बसतो काय? (होय✓ / ~~नाही~~)

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १६: गाव नमुना सहामधील नोंद प्रमाणित झाल्यानंतर तलाठी यांनी काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: प्रमाणन अधिकारी यांनी गाव नमुना सहामधील नोंद प्रमाणित केल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना सात-बारा, गाव नमुना आठ-अ (खातेदारांची नोंदवही) तसेच जरुर त्या इतर सर्व संबंधीत गाव नमुन्यांवर सदर प्रमाणित गाव नमुना सहानुसार अंमल द्यावा. असा अंमल देतांना संबंधीत गाव नमुना सहाचा अनुक्रमांक वर्तूळात नोंदवावा. तसेच आवश्यकता असल्यास गाव नमुना सहामधील नोंदीशी संबंधीत सर्व हितसंबंधी व्यक्तींना सदर निर्णयाबाबत कळवावे.

प्रश्न १७: खरेदीदाराने फसवून किंवा इतर कामासाठी बरोबर नेऊन खरेदीदस्तावर सह्या घेतल्या आहेत अशी तक्रार असल्यास मंडलअधिकारी यांनी काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: या तक्रारीमध्येही खरेपणा नसतो. नोंदणीकृत दस्त हा दुय्यम निबंधक कार्यालयातच होतो. दुय्यम निबंधक कार्यालयात आपण कोणत्या दस्तावर सही करीत आहे हे सही करणाऱ्या सर्वांना माहीत असते. शंका असल्यास दुय्यम निबंधक किंवा तेथील कर्मचाऱ्यास विचारणा करता येऊ शकते. फसवणूक झाली असल्यास संबंधीताने फौजदारी स्वरूपाची तक्रार करणे गरजेचे असते. परंतू तसे न करता तक्रारदार महसूल अधिकाऱ्याकडे मुद्दाम तक्रार करतो. भारतीय पुरावा कायदा कलम ९१ व ९२ अन्वये नोंदणीकृत दस्ताच्या विरूध्द दिलेला तोंडी पुरावा ग्राह्य धरता येत नाही. दिवाणी न्यायालयाने दस्त बेकायदेशीर ठरविला नसेल किंवा दिवाणी न्यायालयाकडून दस्त रद्द करुन घेण्यात आला नसेल तर महसूल दफ्तरी अशा नोंदणीकृत दस्ताची नोंद करणे कायदेशीर ठरते.

प्रश्न १८: तक्रार केस चालू असताना एखाद्या पक्षकाराने साक्षीदारांना हजर राहण्यासाठी मागणी केली तर कोणत्या प्रकारची कार्यवाही करावी ?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम २२७, २२८ व २२९ अन्वये पुरावा देण्यासाठी व दस्तऐवज सादर करण्यासाठी कोणालाही समन्स काढण्याचा व उपस्थित राहण्यास भाग पाडण्याचा अधिकार अव्वल कारकून किंवा त्यापेक्षा वरिष्ठ अधिकाऱ्यास आहे.

प्रश्न १९: जमिनीचे वाटप झालेले नाही. खरेदी देणार याने सामाईक जमिनीतील क्षेत्र आमची परवानगी न घेता विकले आहे अशी तक्रार असल्यास मंडलअधिकारी यांनी काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ४४ अन्वये अनेक सहधारकांपैकी एक सहधारक आपल्या हिश्श्याचे क्षेत्र विकू शकतो. अशा विक्रीमुळे खरेदी घेणाऱ्यास सहहिस्सेदाराचा दर्जा प्राप्त होतो. त्यामुळे अशी तक्रार फेटाळून लावावी व फेरफार प्रमाणित करावा.

प्रश्न २०: व्यवहारातील काही हितसंबंधी व्यक्ती गावी राहत नसतील व त्यांचे पत्ते उपलब्ध होत नसतील तर काय करावे?

उत्तर: मूळ दस्तावरुन व ज्याचे नाव या नोंदीमुळे लागणार आहे त्याच्याकडून हितसंबंधीतांचे पत्ते घ्यावेत व नोटीस बजवावी. हक्क नोंदणीची मागणी करणाऱ्या व्यक्तीवर कागदपत्रे व माहिती पुरविण्याची पूर्ण जबाबदारी आहे. हितसंबंधी व्यक्ती गावी राहत नसतील **तर** संबंधीत इसमाच्या शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर, त्याच्या घरातील सज्ञान व्यक्तीकडे देऊन व त्याची पोहोच घेऊन नोटीस बजावता येते अथवा पंचनाम्याने, घराच्या मुख्य

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

दरवाज्याला किंवा जमिनीला डकवून (चिकटवून) बजावावी. अशाप्रकारे पंचनाम्याने डकवलेली नोटीस बजावली गेली असे गृहीत धरले जाते. काही प्रकरणात वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करून नोटीस बजावता येते.

प्रश्न २१: 'जुडी' आणि 'नुकसान' म्हणजे काय?

उत्तर: वतन जमिनींसंबंधात शेतजमिनीसाठी आकारण्यात येणाऱ्या महसूलाच्या रक्कमेखाली 'जुडी किंवा विशेष' या प्रकारच्या रकमेचा उल्लेख असतो. इनामदाराकडून वसूल केलेल्या जमीन महसूलापैकी जो भाग सरकार जमा केला जातो त्या भागाला 'जुडी' म्हणतात आणि इनामदाराने वसूल केलेल्या जमीन महसुलापैकी जो भाग इनामदार स्वत:कडे ठेवतो त्या भागाला 'नुकसान' म्हणतात.

प्रश्न २२: सारा माफी म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ४७, ७८ इत्यादीन्वये, विविध कारणांसाठी महसूल आकारणी माफ करण्याचा अधिकार शासनास आहे. अशी आकारणी माफ करणे म्हणजे सारा माफी.

प्रश्न २३: स्वातंत्र्यपूर्व काळात कोणती सात प्रकारची इनामे/वतने अस्तित्वात होती?

उत्तर: वर्ग-१: सरंजाम, जहागीर व इतर तत्सम राजकीय कामाच्या मोबदला म्हणून दिलेली जमीन.
वर्ग-२: जात इनाम-एखाद्या व्यक्तीने केलेल्या भूषणावह कामगिरीबद्दल दिलेली जमीन.
वर्ग-३: देवस्थान इनाम- देवदेवता किंवा अन्य धार्मिक स्थळांच्या व्यवस्थेसाठी दिलेली जमीन.
इनाम वर्ग- ४: देशपांडे/देशमुख/कुलकर्णी इनाम
इनाम वर्ग- ५: परगाणा किंवा गावची जमाबंदी, हिशेब, वसूल, शासकीय कामकाज व व्यवस्था पाहणेच्या कामगिरीचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम
इनाम वर्ग ६-अ: रयत उपयोगी सेवेचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम
इनाम वर्ग ६-ब: सरकार उपयोगी सेवेचा मोबदला म्हणून दिलेले इनाम (महार, रामोशी)
संकीर्ण इनाम-(इनाम वर्ग-७): सार्वजनिक कारणांसाठी सारा माफीने, कब्जेहक्काची किंमत न घेता दिलेल्या जमिनी. इनाम जमिनी या सरंजाम व इनाम कायद्यातील तरतूदीं व सनदेतील अटींनाअधीन राहून उपभोगण्याचा हक्क होता.

प्रश्न २४: सध्या किती प्रकारची इनाम/वतन अस्तित्वात आहेत?

उत्तर: स्वातंत्र्यपूर्व काळात ७ प्रकारची इनामे असली तरी सध्या खालील तीन प्रकारची इनामे अस्तित्वात आहेत.
१. संकीर्ण इनाम- (*इनाम वर्ग-७*): सार्वजनिक कारणांसाठी महसूल कायद्यातील तरतुदींन्वये विशिष्ठ अट आणि सारा माफीने, कब्जेहक्काची किंमत न घेता दिलेल्या जमिनी. या जमिनी काही ठराविक कामांकरिता महसूल माफीने दिल्या जातात त्यांचा समावेश इनाम वर्ग-७ मध्ये होतो. उदा. शाळा, महाविद्यालये, दवाखाने, क्रिडांगणे इत्यादींना काही अटींवर दिलेल्या जमीनी. अशा जमिनींची नोंद गाव नमुना २ व ३ मध्ये असते.
२. देवस्थान इनाम-(*इनाम वर्ग- ३*): देवस्थान इनाम म्हणजे देवदेवता किंवा अन्य धार्मिक स्थळांच्या व्यवस्थेसाठी दिलेली जमीन.
३. सरंजाम इनाम-(इनाम वर्ग-१): महाराष्ट्रात फक्त सातारा जिल्ह्यात सरंजाम इनाम अस्तित्वात आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २५: इनाम/वतन जमिनींची विक्री शक्य आहे काय?

उत्तर: होय, महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक- २१/२००२, दिनांक ०६/०५/२००२ अन्वये महार वतनी जमिनींव्यतिरिक्त, नवीन व अविभाज्य शर्तीने दिलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी/वतनी जमीनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करण्याबाबतची सुधारणा शासन परिपत्रक क‘मांक वतन-१००९/प्र.क्र. २२३/ल-४, दिनांक ०९/०७/२००२ अन्वये केली आहे. यामुळे मुंबई परगाणा व कुलकर्णी वतन (निरास) कायदा, १९५०, मुंबई नोकर इनामे (लोकोपयोगी) नष्ट कायदा, १९५३, मुंबई विलीन मुलखातील किरकोळ इनामे नष्ट कायदा, १९५५, मुंबई कनिष्ठ गाव नोकर वतने निर्मूलन कायदा, १९५८ आणि महाराष्ट्र मुलकी पाटील (पदनिरास) कायदा, १९६२ या पाच अधिनियमात सुधारणा करण्यात आली आहे. या सुधारणेन्वये:

▲ 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 जमिनीवरील भोगवटादार वर्ग-२/ नवीन व अविभाज्य शर्तीने हा शेरा कमी करुन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये *(जुन्या शर्तीने करण्यासाठी)* तबदील करण्यासाठी सदर जमिनीच्या चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम संबंधीताने चलनाव्दारे शासकीय कोषागारात जमा करावी लागेल.

▲ जर यापूर्वीच अशा जमिनीवरील भोगवटादार वर्ग-२/ नवीन व अविभाज्य शर्तीने असलेल्या जमिनींचा अकृषीक वापर, सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीने, योग्य ती रक्कम शासकीय कोषागारात जमा करुन करण्यात आला असेल तर अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमीनी पूर्वलक्षी प्रभावाने भोगवटादार वर्ग-१ ची संबोधण्यात येईल.

▲ जर, भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनींचा अकृषीक वापर करण्यासाठी, पन्नास टक्के नजराणा रक्कम न भरता विकली असल्यास किंवा विनापरवानगी अकृषीक वापर केला असल्यास, चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम आणि नजराणा रकमेच्या पन्नास टक्के दंड भरुन अशी जमीन भोगवटादार वर्ग-१ ची करण्यात येईल.

प्रश्न २६: रिग्रॅन्ट रक्कम म्हणजे काय?

उत्तर: 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.

प्रश्न २७: देवस्थान इनाम म्हणजे काय?

उत्तर: देवस्थानाचे दोन प्रकार आहेत.

(१) **सरकारी देवस्थान:** यांची नोंद गाव नमुना १(क) (७) आणि गाव नमुना तीन मध्ये केली जाते.

(२) **खाजगी देवस्थान:** यांचा महसूल दप्तराशी संबंध नसल्याने त्यांची नोंद गाव दप्तरी नसते.

देवस्थान इनाम जमिनीतून येणाऱ्या उत्पन्नातून, संबंधित मंदिर/मशिदीसाठी पुजा, दिवाबत्ती, साफसफाई, उत्सव यांचा खर्च भागवला जातो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

⅄ देवस्थान इनाम जमिनीच्या ७/१२ सदरी भोगवटादार (मालक) म्हणून देवाचे/देवस्थानचे नाव लिहावे. त्याखाली रेषा ओढून वहिवाटदार/व्यवस्थापकाचे नाव लिहिण्याची प्रथा आहे. परंतु या प्रथेमुळे कालांतराने, ७/१२ चे पुनर्लेखन करतांना, चुकून देवाचे नाव लिहिणे राहून जाते किंवा मुद्दाम लिहिले जात नाही. त्यामुळे पुढे अनेक वाद निर्माण होतात. त्यामुळे ७/१२ सदरी भोगवटादार (मालक) म्हणून फक्त देवाचे/देवस्थानचे नाव लिहावे, वहिवाटदार/व्यवस्थापकाचे नाव इतर हक्कात लिहावे.

⅄ देवस्थान इनाम जमिनीचा भोगवटादार (मालक) म्हणून ७/१२ सदरी पुजारी, महंत, मठाधिपती, ट्रस्टी, मुतावली, काझी यांची नावे कुळ म्हणून दाखल करु नये.

⅄ देवस्थान इनाम जमिनीचे हस्तांतरण, विक्री किंवा वाटप करता येत नाही. असे झाल्यास अशी जमीन सरकार जमा केली जाऊ शकते. असा अनधिकृत प्रकार तलाठी यांना आढळल्यास त्यांनी तात्काळ तहसिलदारला कळवावे.

⅄ अत्यंत अपवादात्मक परिस्थितीत शासनाची पूर्व परवानगी आणि धर्मदाय आयुक्तांच्या मान्यतेने असे हस्तांतरण किंवा विक्री करता येते.

⅄ देवस्थान इनाम वर्ग ३ ची जमीन खरेदी करण्यापूर्वी शासनाची आणि धर्मदाय आयुक्त अशा दोघांची परवानगी घेणे आवश्यक आहे. अशा दोन्ही परवानगी नसेल तर नोंद रद्द करावी.

प्रश्न २८: देवस्थान इनाम जमिनीवर कुळाची नोंद घेता येते काय?

उत्तर: होय, देवस्थान इनाम जमिनीत कुळाचे नाव दाखल होऊ शकते परंतु जर देवस्थानच्या ट्रस्टने कुळ वहिवाट अधिनियम कलम ८८ ची सुट घेतली असेल तर अशा कुळास कुळ वहिवाट अधिनियम ३२ ग प्रमाणे जमीन विकत घेण्याचा अधिकार नसतो.

प्रश्न २९: देवस्थान इनाम जमिनीवरील कुळ मयत झाल्यास त्याच्या वारसाची नोंद करता येते काय?

उत्तर: होय, देवस्थान इनाम जमिनीला वारसांची नोंद होऊ शकते, परंतु येथे जन्माने वारस ठरण्याऐवजी मयतानंतर प्रत्यक्ष पुजाअर्चा करणारा वारस ठरतो. म्हणजेच पदामुळे मिळणारा उत्तराधिकार हे तत्व येथे लागू होते. एखाद्या मयत पुजाऱ्याला चार मुले वारस असतील तर पुजाअर्चा व वहिवाटीसाठी पाळी पध्दत ठरवून द्यावी असे अनेक न्यायालयीन निर्णयात म्हटले आहे. मठाचा प्रमुख/पुजारी, अविवाहीत असला किंवा त्याला वारस नसल्यास तो त्याच्या मृत्यूच्या आधी शिष्य निवडून त्याला उत्तराधिकार देऊन जातो. परंतु या जमिनीचे वारसांमध्ये वाटप होत नाही तसेच एका कुटुंबाकडून दुसऱ्या कुटुंबाकडे हस्तांतरण होत नाही.

प्रश्न ३०: संकीर्ण जमीन महसुलाची उदाहरणे कोणती?

उत्तर:⅄ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अन्वये आकारण्यात येणारे विविध प्रकारचे दंड, भाडे, फी, मोजणी फी, अतिक्रमण दंड व खर्च.

⅄ बिनशेती जमिनीच्या बाबतचा रुपांतरीत कर.

⅄ वर्ग दोनच्या जमिनीचे वर्ग एक मध्ये रुपांतर करतांना आकारण्यात येणारी नजराणा रक्कम.

⅄ भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनीचे भाडे.

⅄ शासकीय जमिनीवरील गवत, लाकूड, फळे इत्यादी वस्तुंच्या लिलावातून मिळणारी रक्कम.

⅄ ताडीच्या झाडांचे उत्पन्न.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

⅄ सरकारी जमिनीची किंमत इत्यादी.

प्रश्न ३१: संकीर्ण जमीन महसुलाचे किती प्रकार आहेत?

उत्तर: संकीर्ण जमीन महसुलाचे दोन प्रकार आहेत.

(१) <u>स्थानिक उपकरांसह पात्र संकीर्ण जमीन महसूल</u> : ज्या संकीर्ण जमीन महसुलाचा संबंध जमिनीच्या उपयोगाशी असतो अशा संकीर्ण जमीन महसुलावर सर्व साधारण जमीन महसूलाच्याच दराने स्थानिक उपकर बसतो. (उदा. जमीन भाडे)

(२) <u>स्थानिक उपकरांसह अपात्र संकीर्ण जमीन महसूल</u> : ज्या संकीर्ण जमीन महसुलाचा संबंध जमिनीच्या उपयोगाशी नसतो त्यावर स्थानिक उपकर बसत नाही. (उदा. दंडाची रक्कम)

संकीर्ण महसूल आकारणीचे अधिकार तहसिलदार व उपविभागीय अधिकारी यांना असल्याने तलाठी यांनी संकीर्ण महसूल आकारणी स्वत: ठरवू नये. त्याबाबतचे प्रस्ताव तहसिलदार किंवा उपविभागीय अधिकारी यांना सादर करून योग्य ते आदेश घ्यावेत.

प्रश्न ३२: संकीर्ण महसूल आकारणीच्या आदेशावर कार्यवाही कशी करावी?

उत्तर: सक्षम अधिकाऱ्याच्या संकीर्ण महसूल आकारणीच्या आदेशाच्या दोन प्रती तहसिल कार्यालयाकडे पाठविल्या जातात.

⅄ तहसिल कार्यालयातील जमाबंदी लिपीकाने या आदेशाची नोंद तालुका नमुना चार मध्ये संबंधीत गावाच्या पानावर घ्यावी व आदेशाची दुसरी प्रत संबंधीत तलाठी यांचेकडे पाठवावी.

⅄ जमाबंदी लिपीकाकडून प्राप्त झालेल्या या आदेशाच्या प्रतीच्या माहितीवरून तलाठी यांनी गाव नमुना नंबर चार मध्ये याची नोंद घ्यावी.

⅄ संकीर्ण जमीन महसुलाची वसूली झाल्यानंतर वसूलीची सविस्तर माहिती, चलन नंबरसह वसुली करणाऱ्या अधिकारी / कर्मचाऱ्याने जमाबंदी लिपीकास व संबंधीत तलाठी यांना कळवावी.

⅄ अशा वसुलीची नोंद जमाबंदी लिपीकाने तालुका नमुना सात मध्ये घ्यावी व संबंधीत तलाठी यांनी अशा वसुलीची नोंद गाव नमुना नंबर आठ ब मध्ये घ्यावी.

⅄ दरवर्षी जुलै/ऑगस्ट महिन्यात गाव आणि तालुका पातळीवर या हिशोबांचा मेळ घेण्यात यावा.

⅄ वाढीव शेतसारा हा एका वर्षासाठी निश्चित केला जात असल्याने त्याला 'संकीर्ण जमीन महसूल' म्हणण्यात येते, त्यामुळे वाढीव शेतसाऱ्याची नोंद गाव नमुना नंबर चार मध्ये घ्यावी. वाढीव शेतसारा स्थानिक उपकरांतुन मुक्त असतो.

⅄ शेतीसाठी उपयोगात येणाऱ्या जमिनीवरील महसुलाची नोंद (गाव नमुना नंबर एक, दोन, तीन, चार आणि आठ ब मध्ये करावी.

प्रश्न ३३: तक्रार किंवा अपील प्रकरणातील एकमेव वादी किंवा प्रतिवादी मयत झाल्यास काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: तक्रार किंवा अपील प्रकरणातील एकमेव वादी किंवा प्रतिवादी मयत झाल्यास, दिवाणी प्रकिया संहिता १९०८, मधील प्रकरण २२, कलम ४ अन्वये अशा मयताच्या मृत्यू दिनांकापासून ९० दिवसाच्या आत त्याच्या वारसांची नावे दाव्यात दाखल होणे आवश्यक आहे. जर ९० दिवसांच्या मुदतीत वारसांची नावे दाव्यात दाखल झाली नाहीत तर दावा रद्द होतो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ३४: गाव नमुना सहा-ड (नवीन उपभाग (पोट हिस्से) नोंदवही) मध्ये केवळ वाटण्या झाल्यामुळे होणारे भूमापन क्रमांकातील नवीन हिस्स्यांचाच समावेश होतो हे म्हणणे योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, गाव नमुना सहा-ड नवीन उपभाग (पोट हिस्से) नोंदवही मध्ये केवळ वाटण्या झाल्यामुळे होणारे भूमापन क्रमांकातील नवीन हिस्स्यांचाच समावेश होत नाही तर संपादन, एकत्रीकरण, मळईची जमीन, पाण्याने वाहून गेलेली जमीन, अकृषिक जमीन यांसारख्या अनेक कारणांमुळे सीमांमध्ये होणारे सर्व बदलसुध्दा दर्शवले जातात. यासाठी तलाठी यांनी असे पोटहिस्से झालेल्या जागेला प्रत्यक्ष भेट देणे आणि झालेले बदल नोंदविणे आवश्यक असते. या बदलांप्रमाणे मोजणी करुन नवीन सीमाचिन्हे व हद्दी भूमी अभिलेख विभागामार्फत निश्चित करण्यात येतात.

प्रश्न ३५: भोगवटादार-१ प्रकारच्या जमिनी म्हणजे काय?

उत्तर: भोगवटादार वर्ग १ ची व्याख्या 'महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम २९(२) मध्ये नमूद आहे. ज्या शेतजमिनीचा मालक शेतकरी स्वत: असतो अशा जमिनीस भोगवटादार-१ ची जमीन म्हणतात. अशा जमिनीची विक्री करण्यासाठी त्या शेतकऱ्यावर कोणतेही बंधन नसते किंवा कोणाच्याही परवानगीची आवश्यकता नसते. अशा शेतजमिनीला बिनदुमाला किंवा खालसा जमीनही म्हणतात.

प्रश्न ३६: भोगवटादार-२ प्रकारच्या जमिनी म्हणजे काय?

उत्तर: भोगवटादार वर्ग २ ची व्याख्या 'महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम कलम २९(३) मध्ये नमूद आहे. ज्या शेतजमिनीचा मालक शेतकरी स्वत: नसतो, ज्या जमिनीचे हस्तांतरण करण्याच्या हक्कावर शासनाचे निर्बंध असतात तसेच ज्या जमिनीची विक्री करण्यासाठी त्या शेतकऱ्यावर काही बंधने/अटी असतात आणि त्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगी आणि काही शासकीय सोपस्कार पूर्ण करण्याची आवश्यकता असते. अशा शेत जमिनीला भोगवटादार २ च्या अथवा दुमाला किंवा नियंत्रीत सत्ता प्रकारची, शर्तीची जमीन असे म्हणतात. भोगवटादार २ ची नोंद गाव नमुना क्रमांक एक-क मध्येही केली जाते.

प्रश्न ३७: शासकीय पट्टेदार म्हणजे कोण?

उत्तर: शासकीय पट्टेदारची व्याख्या 'महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम २(११) मध्ये नमूद आहे. ज्या शेतकऱ्यांना ठराविक मुदतीसाठी शासनाकडून वहिवाटण्यासाठी भाडेतत्वावर जमीन देण्यात आली आहे अशा शेतकऱ्यास शासकीय पट्टेदार म्हणतात.

प्रश्न ३८: 'पोटखराब' क्षेत्र म्हणजे काय आणि त्याचे किती प्रकार आहेत?

उत्तर: 'पोटखराब' क्षेत्र म्हणजे खडकाळ, खंदक, खाणी, नाले, इत्यादीने व्याप्त असलेले क्षेत्र ज्यात पिक लागवड करता येणे शक्य होत नाही असे लागवडीयोग्य नसलेले क्षेत्र.
या 'पोटखराब' क्षेत्राचे "पोटखराब' वर्ग अ' आणि "पोटखराब' वर्ग ब' असे दोन प्रकार आहेत.

⅄ <u>'पोटखराब-वर्ग अ'</u> म्हणजे खडकाळ क्षेत्र, नाले, खंदक, खाणी इत्यादीने व्याप्त असलेले क्षेत्र.
वर्ग अ अंतर्गत येणाऱ्या पोटखराब क्षेत्रावर महसूलाची आकारणी करण्यात येत नाही. जरी अशी जमीन शेतकऱ्याने कोणत्याही लागवडीखाली आणली तरीही अशी जमीन आकारणीस पात्र असणार नाही. 'पोटखराब-वर्ग अ' प्रकाराखाली येणाऱ्या क्षेत्राची आकारणी करायची असेल तेव्हा त्याबाबतचा प्रस्ताव तहसिलदारांमार्फत मा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

जमाबंदी आयुक्त यांना सादर करून आदेश प्राप्त करावा लागतो. अशा आदेशानंतरच 'पोटखराब-वर्ग अ' प्रकाराखाली येणाऱ्या क्षेत्रावर आकारणी करता येते. तथापि, 'पोटखराब-वर्ग अ' क्षेत्राखाली येणाऱ्या जमिनीत जर शेतकऱ्याने काही पीके घेतली असतील तर पीक पाहणीच्या वेळेस अशा पीकांची नोंद घेता येते.

- 'पोटखराब वर्ग ब' म्हणजे रस्ते, पदपथ किंवा जलप्रवाह, कालवे, तलाव अशा सार्वजनिक प्रयोजनार्थ किंवा घरगुती प्रयोजनासाठी वापरणेत येणारे तलाव किवा ओढा यांनी व्यापलेली किंवा कोणत्याही जाती-जमाती मार्फत दहनभूमी किंवा दफनभूमी म्हणून वापरात असणारी किंवा पाण्याची टाकी, रहिवास वापर अशा काही विशिष्ठ प्रयोजनार्थ राखून ठेवलेली, आणि त्यामुळे लागवडीसाठी उपलब्ध नसलेले क्षेत्र. 'पोटखराब वर्ग ब' क्षेत्रावर कोणत्याही प्रकारची महसूल आकारणी करण्यात येत नाही.

'पोटखराब 'वर्ग अ' आणि 'वर्ग ब' याची क्षेत्र पडताळणी जिल्हा भूमापन कार्यालयातील माहितीशी तसेच उपलब्ध अभिलेखातील लागवडीयोग्य नसलेल्या (गाव नमुना एकचा गोषवारा) क्षेत्राशी करावी.

पोटखराब 'वर्ग अ' आणि 'वर्ग ब' चे क्षेत्र स्वतंत्रपणे लिहून त्याखाली एकूण पोटखराब क्षेत्र लिहीले जाते.

प्रश्न ३९: कोणकोणत्या शेतजमिनींना जमीन महसुलात सूट दिलेली असते?

उत्तर: ज्या गावाची पैसेवारी पन्नास पैश्यापेक्षा कमी असते तेथील जिरायत शेत जमिनींवरील शेतसारा माफ असतो परंतू स्थानिक उपकर अदा करावे लागतात.

महसूल व वन विभाग, अधिसूचना क्र. आर.ई.व्ही. १०७७-१६४४७-ल-२ दिनांक- २९/१२/१९७७ आणि आर. ई.व्ही. १०७८-३३३३८-ल-२ दिनांक- ०८/०५/१९७९ अन्वये खालील खातेदारांना जमीन महसुलात सूट देण्यात आली आहे.

- ज्या खातेदारांचे संपूर्ण राज्यातील एकूण जिरायत (कोरडवाहू) जमीन धारण क्षेत्र ३ हेक्टर पेक्षा जास्त नाही आणि त्यांच्या कोणत्याही जमिनीचा, कोणताही भाग, कोणत्याही प्रकारे, सिंचनाखाली येत नाही. अशा खातेदारांना जमीन महसूल आकारणी वसूलीतुन सूट दिलेली आहे परंतु त्यांना जि.प. तसेच ग्रा. प. हे स्थानिक उपकर माफ नाहीत.
- ज्या खातेदारांच्या संपूर्ण राज्यातील एकूण शेत जमीन धारणेवर वार्षिक जमीन महसुलाची आकारणी रुपये ५/- पर्यंत आहे अशा खातेदारांना जमीन महसूल तसेच जि.प. आणि ग्रा. प. या स्थानिक उपकरांच्या वसूलीतून सूट दिलेली आहे.
- ज्या खातेदारांच्या संपूर्ण राज्यातील एकूण शेत जमीन धारणेवर वार्षिक जमीन महसुलाची आकारणी रुपये ५/- ते रुपये १०/- दरम्यान आहे तसेच त्यांच्या कोणत्याही जमिनीचा, कोणताही भाग, कोणत्याही प्रकारे, सिंचनाखाली येत नाही अशा खातेदारांना जमीन महसूल आकारणी वसूलीतून सूट दिलेली आहे परंतु जि.प. तसेच ग्रा. प. हे स्थानिक उपकर माफ नाहीत.

प्रश्न ४०: पीक पहाणी कशी करावी?

उत्तर: शेतात पिकणारे पीक आणि देशाची अर्थव्यवस्था यांचा जवळचा संबंध आहे. शेती उत्पादन आणि अर्थव्यवस्था यांचा परस्परसंबंध प्रस्थापित करण्यासाठी शेती पासून मिळणाऱ्या उत्पन्नाचा योग्य अभ्यास आणि विश्लेषण असणे आवश्यक आहे. यासाठी विविध पिकांखाली असलेल्या जमिनीचे अचूक क्षेत्र, घेण्यात आलेल्या पिकांचे विविध प्रकार याची योग्य, खरी अणि अचूक नोंद असणे अत्यावश्यक आहे. त्यासाठी गाव नमुना नंबर १२ अचूक असणे महत्वाचे आहे आणि हे काम फक्त आणि फक्त तलाठीच करु शकतात. येथे लक्षात घ्यावे की देशाच्या अर्थव्यवस्थेतही तलाठी किती महत्वाची भूमिका बजावतो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

पीक पाहणी समजून घेण्यापूर्वी 'जमीन कसणे' याबाबतची कूळ कायद्यातील व्याख्या लक्षात घ्यावी. महाराष्ट्र कूळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम २ (६) मध्ये 'व्यक्तिश: जमीन कसणे' याचा अर्थ "स्वत:साठी **(एक)** स्वत:च्या महेनतीने, अथवा **(दोन)** स्वत:च्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या कष्टाने अथवा **(तीन)** स्वत:च्या किंवा स्वत:च्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली, मजुरीने कामावर लावलेल्या मजुरांकडून, त्यांना रोख रक्कम अथवा वस्तूंच्या रूपात वेतन/मोबदला देऊन, परंतू पिकाच्या हिश्श्याच्या स्वरूपात नव्हे, जमीन कसून घेणे" असा आहे. याला अपवाद म्हणजे विधवा स्त्री, अवयस्क किंवा शारीरिक अथवा मानसिक दौर्बल्य जडलेला इसम, सशस्त्र, फौजेत नोकरीत असणारा
इसम हे नोकरांमार्फत, मजुरांमार्फत शेत कसून घेत असले तरीही ते स्वत:च जमीन कसतात असे कायद्याने मानले जाते. याचाच अर्थ अधिकृत अधिकाराशिवाय कोणालाही कोणाचीही जमीन वहिवाटता येणार नाही.
महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका- खंड ४ मधील प्रकरण दोन, परिच्छेद ४ आणि ५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे पीक पाहणीची कामे वर्षात दोन वेळा करायची असतात.

१. खरीप हंगामात (०१ ऑगस्ट ते १५ ऑक्टोबर)

२. रब्बी हंगामात (१५ नोव्हेंबर ते ३१ जानेवारी)

तथापि, सध्या संकरीत बियाणे लागवड पध्दतीमुळे कापणी लवकर केली जात असल्यामुळे. खरीप हंगामात पीक पाहणी हंगामातील सप्टेंबर पर्यंत तर रब्बी पाहणी ३१ डिसेंबरपर्यंत संपणे अपेक्षित आहे.
काही ठिकाणी उन्हाळी भुईमुग, उन्हाळी कांदा इत्यादी पिकांची लागवड जानेवारी/फेब्रुवारी महिन्यात केली जाते. त्यांचीही पीक पाहणी होणे आवश्यक आहे.

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३० (१) नुसार, जेव्हा पिके शेतात उभी असतील त्याच काळात तलाठी यांनी व्यक्तीश: शेतावर जाऊनच पीक पाहणी करणे आवश्यक आहे.

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३० (२) नुसार, तलाठी यांनी पीक पाहणीसाठी जाण्यापूर्वी संबंधीत शेत मालक, सरपंच, ग्रामपंचायत सदस्य आणि गावकरी यांना पीक पाहणीच्या वेळेस हजर रहाण्याची सूचना/नोटीस लेखी स्वरूपात, किमान सात दिवस आधी दिनांक व वेळ दवंडीने अथवा समुचित पध्दतीने कळवली पाहीजे. तशी नोंद दवंडी रजिस्टरला घ्यावी.

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३० (३) नुसार, ठरवलेल्या दिनांक आणि वेळेवर, उपस्थित लोकांसह तलाठी यांनी पीक पाहणी करावी आणि त्याची नोंद नमुना ११ ला घ्यावी.

▲ पीक पाहणी करतांना तलाठी यांनी जे पीक खरोखरच शेतात उगवले गेले आहे त्याची आणि जितक्या क्षेत्रावर ते पीक उगवले गेले आहे त्या क्षेत्राची अचूक नोंद घेणे आवश्यक आहे. आजकाल संगणीकरण आणि माहितीचा अधिकार यामुळे तलाठी यांनी याबाबत दक्ष रहाणे आवश्यकच आहे. चुकीच्या नोंदीचा खुलासा देण्याची वेळ न आणणे कधीही चांगले.

▲ पीक पाहणी करतांना तलाठी यांनी शेतात उभ्या पिकासह, त्या जमीनीतील कुळ हक्क, वहिवाटदार, सीमा चिन्हे, मिश्र पिके, झाडे, फळझाडे, दुबार पिके, जल सिंचनाची साधने नवीन विहीर, बोअरवेल इत्यादींची तपासावी करावी व दप्तरातील नोंदी अद्ययावत कराव्या. शेत जमिनीत असणारी फळझाडे, वन झाडे, विहीर, घरपड इत्यादी नोंदी पीकपहाणीच्या वेळीच अद्ययावत कराव्यात आणि त्यांची नोंद गाव नमुना १२ च्या शेरा सदरी घ्यावी.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ अनेकदा तलाठी मागील वर्षीच्या पीक पाहणीची खात्री न करता, चालू वर्षीही मागील प्रमाणेच पीक पहाणी लिहितात. कधी कधी तो वहिवाटदार मयत असतो परंतू त्याची नोंद गाव दप्तरी झालेली नसते. त्यामुळे अनेक वर्षांपर्यंत मयताचे नाव दरवर्षी या सदरी तसेच लिहिले जाते. अशा प्रकारांबाबत दक्ष रहावे.

▲ पीक पाहणी करतांना काही ठिकाणी असे निदर्शनास येते की, अनेक शेतकरी त्यांचे क्षेत्र वहिवाटतांना, पिके घेतांना, रस्ता तयार करतांना हद्दीच्या निशाणीचे नुकसान करतात, हद्दीच्या निशाणीचे दगड, खुणा, निशाण्या जाणून-बुजून नाहीशा करतात किंवा बुजवून टाकतात. जर कोणाही शेतकऱ्याने त्याचे क्षेत्र वहिवाटतांना, पिके घेतांना, रस्ता तयार करतांना हद्दीच्या निशाणीचे नुकसान केल्याचे, निशाणीचे दगड, खुणा, निशाण्या जाणून-बुजून नाहीशा केल्याचे किंवा बुजवून टाकल्याचे आढळल्यास त्याचे विरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४०/१४५ अन्वये कारवाई करण्यात यावी.

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहया (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३०(४) नुसार, तलाठी यांनी पीक पाहणी केल्यानंतर, जमेल तितक्या लवकर, मंडलअधिकारी किंवा त्याच्या दर्जापेक्षा कमी नाही असा अधिकारी त्या गावाला, पूर्व सूचना देऊन भेट देईल आणि तलाठी यांनी केलेल्या पीक पाहणीची पडताळणी करेल. पीक पाहणीतील ज्या नोंदी चुकीच्या आढळतील त्यात तलाठी यांच्याकडून दुरूस्ती करवून घेईल.

▲ तलाठी व मंडलअधिकारी यांनी वरील प्रमाणे पीक पाहणी संपविल्यानंतर गाव नमुना नंबर ११ मध्ये सर्व पिकांची नोंद घेऊन तो अद्ययावत करावा आणि अद्ययावत गाव नमुना नंबर ११ तहसीलदारकडे ३१ मे पूर्वी सादर करावा.

▲ शेतजमीन जर नगरपंचायत/नगरपालिका/मनपा वगैरे शहरी भागात असेल तरीही अशाच प्रकारे पीक पहाणी करता येते.

प्रश्न ४१: पिक पाहणी करतांना शेतजमीन कब्ज्यात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर इसमाचा सदर शेतजमिनीवर कब्जा/वहिवाट असल्याचे तलाठी यांना निदर्शनास आल्यास काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: उपरोक्त बाब निदर्शनास आल्यास, तलाठी यांनी गाव नमुना सात-ब मध्ये या गोष्टीची पेन्सिलने नोंद घ्यावी आणि त्या शेतजमिनीबाबत नमुना १४ चा फॉर्म भरून शक्य असेल तितक्या लवकर (कमाल दहा दिवसांत) तहसिलदाराकडे पाठवावा. शेतजमीन मालकाशिवाय दुसऱ्या व्यक्तीचे नाव सात-बारावर पिक पाहणी सदरी थेट लावण्याचे अधिकार तलाठी यांना नाहीत. शेतजमीन मालकाच्या एकत्र कुटुंबातील अन्य सदस्य शेत जमिनीत वहिवाट करीत असतील तर नमुना १४ चा फॉर्म भरू नये.

प्रश्न ४२: पिक पाहणी करतांना प्रमुख्याने काय चुका होतात?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका- खंड ४ मधील प्रकरण दोन, परिच्छेद ४ आणि ५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे पीक पाहणीची कामे वर्षात दोन वेळा करायची असतात.

१. खरीप हंगामात (०१ ऑगस्ट ते १५ ऑक्टोबर) **२.** रब्बी हंगामात (१५ नोव्हेंबर ते ३१ जानेवारी)

▲ पिके जेव्हा शेतात उभी असतात त्या काळात पिक पाहणी न करता नंतर तोंडी माहितीनुसार नोंदी घेतल्या जातात.

▲ तलाठी व्यक्तीश: शेतावर जाऊन पिक पाहणी करत नाहीत.

▲ पिक पाहणी ठरलेल्या कालावधीत सुरू होत नाही आणि ठरलेल्या कालावधीत संपवली जात नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ पिक पाहणी भेटीची गावी दवंडी देणे, दवंडी रजिस्टरला नोंद घेणे, गावकऱ्यांना आणि संबंधितांना सूचना देणे या गोष्टी केल्या जात नाही.

▲ शेत मालक, सरपंच, ग्रामपंचायत सदस्य आणि गावकरी यांच्या अनुपस्थितीतच पिक पाहणी करण्यात येते.

▲ पिक पाहणी प्रथम नमुना ११ भरणे आवश्यक असतांनाही तो न भरताच गाव नमुना क्रमांक १२ लिहिला जातो.

▲ तलाठी यांनी केलेली पिक पाहणी, मंडलअधिकारी तपासत नाहीत.

▲ सध्याच्या संकरीत बियाणे लागवड पध्दतीमुळे कापणी लवकर केली जात असल्यामुळे. खरीप हंगामात पिक पाहणी सप्टेंबर पर्यंत तर रब्बी पाहणी ३१ डिसेंबरपर्यंत संपविली जात नाही.

▲ काही ठिकाणी उन्हाळी भुईमुग, उन्हाळी कांदा इत्यादी पिकांची लागवड जानेवारी/फेब्रुवारी महिन्यात केली जाते. त्यांची पिक पाहणी केली जात नाही.

▲ जे पीक खरोखरच शेतात उगवले गेले आहे त्याची आणि जितक्या क्षेत्रावर ते पीक उगवले गेले आहे त्या क्षेत्राची अचूक नोंद घेतली जात नाही.

▲ शेतात उभ्या पिकासह त्या जमीनीतील कुळ हक्क, वहिवाटदार, सीमा चिन्हे, मिश्र पिके, झाडे, फळझाडे, दुबार पिके, जल सिंचनाची साधने, नवीन विहीर, बोअरवेल, पोटखराब क्षेत्रात केलेली लागवड इ. तपासून दप्तरातील नोंदी अद्ययावत केल्या जात नाहीत.

▲ पिक पाहणी करतांना ज्या शेतकऱ्यांनी त्यांचे क्षेत्र वहिवाटतांना, पिके घेतांना, रस्ता तयार करतांना हद्दीच्या निशाणीचे नुकसान केलेले असते, हद्दीच्या निशाणीचे दगड, खुणा, निशाण्या जाणून-बुजून नाहीशा केलेल्या असतात किंवा बुजवुन टाकलेल्या असतात, त्याचे विरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४०/१४५ अन्वये कारवाई करण्यात येत नाही यामुळे महसूल खात्याचा वचक रहात नाही.

▲ मागील वर्षीच्याच वहिवाटदाराचे नाव खात्री न करता चालू वर्षीही लिहिले जाते. वहिवाटदार जिवंत आहे किंवा मयत याची खात्री केली जात नाही. त्यामुळे अनेक वर्षांपर्यंत मयताचे नाव वहिवाटदार सदरी तसेच लिहिले जाते.

▲ नमुना १४ चा फॉर्म तहसिलदारकडे मुदतीत पाठवला जात नाही.

▲ कुळ मयत असल्यास, त्याच्या वारसांची नोंद गाव दप्तरी न करताच, कुळाच्या वारसांची नावे वहिवाटदार सदरी लिहिली जातात.

▲ बागायती पिके कोणत्या पाण्यावर घेतली याची खात्री केली जात नाही.

प्रश्न ४३: नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रात सात-बारा वर किंवा पिक पहाणीची नोंद करावी काय?

उत्तर: महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग परिपत्रक क्रमांक एस-१४९७/प्र.क्र-५१३/ल-६, दिनांक २४/११/१९९७ अन्वये खालील सूचना दिलेल्या आहेत.

▲ ज्या क्षेत्रात भूमापनाचे काम पूर्ण झाले आहे आणि त्या क्षेत्रातील मिळकतींची मिळकत पत्रे तयार झालेली आहेत अशा जमिनींबाबत सात-बाराचा वापर करण्यात येऊ नये. मिळकत पत्र हेच अशा जमिनीचे कायदेशीर कागदपत्र समजावे.

▲ ज्या क्षेत्रात भूमापनाचे काम पूर्ण झाले आहे परंतू त्या क्षेत्रातील मिळकतींची मिळकत पत्रे तयार करण्याचे काम पूर्ण झाले नाही अशा क्षेत्रातील ज्या जमिनी बिनशेतीकडे वर्ग झालेल्या आहेत त्या जमिनींवर पिक पहाणीची नोंद करू नये.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ४४: तलाठी यांनी फॉर्म नंबर १४ भरून पाठविल्यानंतर तहसिलदार स्तरावर काय कार्यवाही करण्यात येते?

उत्तर: तलाठीकडून फॉर्म नंबर १४ प्राप्त झाल्यानंतर लवकरात लवकर, तहसिलदार यांनी, किमान सात दिवस आधी पूर्वसूचना देऊन त्या गावी भेट द्यावी. तलाठी यांनी उपरोक्त जमिनीच्या सर्व हितसंबंधीत लोकांना चौकशीच्या वेळी हजर ठेवावे. यावेळी तहसिलदार यांनी दोन लायक पंचासह सदर जमिनीवर जाऊन वहिवाटदाराकडे चौकशी करावी. कुळ कायद्यातील 'जमीन कसणे' याबाबतची व्याख्या लक्षात ठेऊन लगतच्या जमीनधारकांचे जबाब घ्यावे. सदर वहिवाटदाराकडे, तो कोणत्या अधिकाराने किंवा कोणत्या नोंदणीकृत कायदेशीर कागदपत्राच्या आधारे सदर जमीन वहिवाटत आहे याची चौकशी करावी. त्याच्या ताब्यात जमीन कोणत्या नोंदणीकृत दस्ताने आणि केव्हा आली याबाबत त्याचा जबाब आणि पुरावा घ्यावा. जमिनीत आत्तापर्यंत कोणकोणती पिके घेतली, आज रोजी कोणते पीक आहे याबाबत पंचनामा करावा. अनेक वेळा खरेदी-विक्रीचा व्यवहार कायद्यानुसार पूर्ण होऊ शकला नाही तर, पिक पाहणीद्वारे, गाव दप्तरी नाव दाखल करून आडमार्गाने व्यवहार पूर्ण करण्याचा प्रयत्न केला जातो. वास्तविक "*जमिनीचा ताबा हा मालकी पाठोपाठ आला पाहिजे*" हे कायद्याचे सर्वमान्य तत्व आहे. म्हणून मालकी कशी आली आणि ताबा कसा आला याबाबत पुरावा दिला गेला पाहिजे.

सदर वहिवाटदार नोंदणीकृत कायदेशीर कागदपत्राच्या आधारे *(नोंदणीकृत दस्त, ताब्यासह नोंदणीकृत साठेखत, न्यायालयीन आदेश, सक्षम अधिकाऱ्याचा आदेश, वारसा हक्क, बक्षिसपत्र, मृत्युपत्र इत्यादी)* अधिकृतपणे जमिनीत वहिवाट करीत असेल अशी तहसिलदाराची खात्री झाल्यास, तसा स्पष्ट उल्लेख निकालपत्रात करुन, त्या वर्षासाठी अशा वहिवाटदाराचे नाव गाव नमुना ७-ब ला वहिवाटदार म्हणून नोंदविण्याचा आदेश पारित करावा. केवळ जबाब व पंचानामाच्या आधारे कोणाचीही वहिवाट लावणे अवैध ठरेल हे लक्षात ठेवावे.

मागील अनेक वर्षांची वहिवाट दाखल करता येत नाही. मागील अनेक वर्षांची वहिवाट लावण्याचा आदेश बेकायदेशीर ठरेल. वहिवाटदाराकडे असणारा भाडेपट्टा किंवा इतर दस्त नोंदणीकृतच असावा असा आदेश मा. उच्च न्यायालयाने दिलेला आहे तसेच मा. विभागीय आयुक्तांनीही अशा प्रकारचे आदेश पारीत केलेले आहेत.

जर चौकशीच्यावेळी तहसिलदार यांच्या असे निदर्शनास आले की, कोणत्याही नोंदणीकृत दस्ताशिवाय किंवा कायदेशीर कागदपत्राशिवाय, अनाधिकाराने किंवा दंडेलशाहीने अशी वहिवाट सुरू आहे तर तत्काळ अशी वहिवाट करणाऱ्याविरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ५९ व २४२ अन्वये कारवाई करावी.

प्रश्न ४५: वहिवाटीबाबत तहसिलदार यांचा आदेश प्राप्त झाल्यावर तलाठी यांनी काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती कायदेशीररित्या जमीन कसत आहे' असा निकाल दिला तर गाव नमुना ७-ब मध्ये शेरा स्तंभात तहसिलदार यांनी सदर बाबत दिलेल्या निकालाचा क्रमांक व दिनांक लिहून तशी नोंद करावी.

जर तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती अनाधिकाराने जमीन कसत आहे' असा निकाल दिला तर गाव नमुना ७-ब मधील पेन्सिलची नोंद खोडून टाकावी.

प्रश्न ४६: पिक पहाणीबाबत फॉर्म नंबर १४ भरतांना, तलाठी यांनी पंचनामा, चौकशी इत्यादी कार्यवाही करणे अपेक्षीत आहे काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३०(१), ३०(२), ३०(३) चे वाचन करतांना, तलाठी यांनी, पूर्वसूचना देऊन, गावातील प्रतिष्ठीत लोकांसह पिक पहाणीला जावे इतकेच नमूद आहे.

नियम ३१(१) अन्वये, मालकाशिवाय अन्य व्यक्तीची वहिवाट आढळली तर फॉर्म नंबर १४ भरून तहसिलदारांकडे लवकरात लवकर सादर करणे आवश्यक आहे.

नियम ३१(२) व ३१(३) अन्वयेची कार्यवाही तहसिलदारांनी करणे अपेक्षित आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ चे वाचन करतांना, तलाठी यांनी स्वत:हून (Suo-moto) पंचनामा करणे, जबाब घेणे अपेक्षीत नाही. ही सर्व कार्यवाही तहसिलदारांनी करावयाची आहे. पिक पहाणी चौकशी ही म.ज.म १९६६ चे कलम २३६ नुसार संक्षिप्त चौकशी आहे. आणि भारतीय दंड संहिता (१८६० चा ४५) कलमे १९३,२१९,२२८ च्या अर्थानुसार, संक्षिप्त चौकशी, न्यायिक कार्यवाही समजली जाते आणि चौकशी करणाऱ्या कोणत्याही प्राधिकाऱ्याचे कार्यालय चौकशी कारणासाठी दिवाणी न्यायालय समजणेत येते. तलाठ्यांना हे अधिकार नाहीत.

पिक पहाणीच्या वेळी मालकाशिवाय अन्य व्यक्तीची वहिवाट आढळली तर तलाठी यांनी फॉर्म नंबर १४ भरून तहसिलदारांकडे लवकरात लवकर सादर करणे आणि सदर अन्य व्यक्तीने जर स्वत:, त्याच्या वहिवाटीबाबत एखादा पुरावा सादर केला तर तो अहवाला सोबत पाठविणे योग्य ठरेल. अहवालात फक्त, जमीनमालकाशिवाय अन्य व्यक्तीची वहिवाट आढळली आहे इतकाच उल्लेख असावा.

प्रश्न ४७: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदी नुसार चौकशी तीन प्रकार आहेत. यापैकी कोणती चौकशी तलाठी करू शकतो?

उत्तर: म.ज.म.अ. १९६६, कलम २२७ अन्वये, महसूल विभागात कोणतीही चौकशी करण्याचे "अव्वल कारकून" यांच्याहून कमी दर्जा नसलेल्या अधिकाऱ्याने करावी अशी तरतूद आहे, म्हणून आपल्या विभागात कोणतीही गृहचौकशी / चौकशी ही मंडलअधिकारी यांनाच करण्यास सांगितले जाते, अशी कोणतीही चौकशी तलाठी यांनी करणे कायदेशीरदृष्ट्या उचित नाही.

प्रश्न ४८: छापील गाव नमुना बारा आणि संगणीकृत गाव नमुना बारा याच्यात नमुद स्तंभांच्या *(Columns)* संख्येत फरक असण्याचे कारण काय?

उत्तर: दिनांक ०१/०१/१९७६ पासून 'महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका-खंड ४' मध्ये विहीत करण्यात आलेले गाव नमुने अंमलात आले आहेत. खंड ४ अन्वये, गाव नमुना बारामध्ये पंधरा स्तंभ असावे असे निर्देश दिलेले होते. यातील पंधरावा स्तंभ 'शेरा' हा होता. याप्रमाणे पंधरा स्तंभ असलेले गाव नमुना बारा उपलब्ध होते. काही ठिकाणी 'रीत' हा स्तंभ असलेले गाव नमुना बारा उपलब्ध होते.

दिनांक १० मे १९७६ रोजीच्या शासन परिपत्रकानुसार, गाव नमुना बारामध्ये एक स्तंभ वाढवण्यात यावा आणि स्तंभ पंधरामध्ये 'प्रत्यक्ष लागवड करणाऱ्याचे नाव' लिहावे आणि नवीन सोळावा स्तंभ शेऱ्यासाठी ठेवावा असा आदेश पारित झाला होता. या आदेशान्वये सोळा स्तंभ असलेले गाव नमुना बारा उपलब्ध करून घेण्यात आले. तथापि, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीतीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम २९, ३० व ३१ यांचे एकत्रित वाचन केल्यास, फक्त ज्या व्यक्तींना अधिकार

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

अभिलेखातील नोंदींप्रमाणे जमीन कसण्याचा वैध अधिकार आहे अशाच व्यक्तींची नावे स्तंभ पंधरामध्ये लिहीणे योग्य ठरते. त्यामुळे काही ठिकाणी पुन्हा खंड ४ नूसार गाव नमुना बारा वापरण्यात सुरूवात झाली.
संगणीकृत गाव नमुना बारा तयार करतांना, शासनाचे पत्र क्र. सी.एल.आर-२००१/प्र.क्र.४/भाग-१, दिनांक १३/११/२००२ खंड ४ अन्वये 'वहिवाटदारांची नावे' आणि 'रीत' हे स्तंभ काढून टाकण्याचे निर्देश दिले. संगणीकृत गाव नमुना बारा तयार करतांना, खंड ४ नूसार, स्तंभ क्रमांक ३ नुसार स्वतंत्र उभ्या स्तंभामध्ये दर्शविण्यात आलेला "मिश्र पिकाचा संकेतांक" हा स्तंभ, संगणीकृत गाव नमुना बारा मध्ये आडव्या ओळीत घेतल्याने एक स्तंभ का□लम कमी होऊन १४ स्तंभ झाले आहेत. मिश्र पिकाच्या या आडव्या स्तंभामुळे भविष्यात एकाच जमिनीत भिन्न मिश्र पिकांच्या नोंदी घेताना मोठी अडचण येण्याची शक्यता नाकारता येणार नाही.

प्रश्न ४९: गावात प्रथमच गाव नमुना आठ-अ तयार करतांना खातेदारांच्या नावाची निश्चिती कशी केली जाते?

उत्तर: प्रथम जमीन महसुलाचे प्रदान करण्यास जबाबदार असणाऱ्या व्यक्तींची नावे, गाव नमुना सात मधुन निश्चित केली जातात. अशा व्यक्तींची नावे कागदाच्या चिठ्यांवर लिहून नंतर त्यांना मराठी अक्षरांच्या वर्णानूक्रमे लावून स्वाभाविक क्रमानुसार अनुक्रमांक दिले जातात. हा अनुक्रमांक जमीन महसुलाचे प्रदान करण्यास जबाबदार असणाऱ्या व्यक्तीचा आठ-अ मधील खाते क्रमांक बनतो. अशा रितीने सर्व खाती उघडल्यानंतर गावात काही 'मक्ता खाती' शिल्लक रहातात. त्यांची नोंद गाव नमुना आठ-ब मध्ये केली जाते. (**मक्ता खाते:** ज्या व्यक्ती जमीन धारण करीत नसल्यामुळे त्यांना गाव नमुना आठ-अ मध्ये कोणतेही खाते देण्यात आलेले नाही.)

प्रश्न ५०: भूमापन क्रमांक व हिस्सा क्रमांक लिहिण्याची योग्य पध्दत काय आहे?

उत्तर: प्रचलित पध्दतीनुसार विविध प्रकारे भूमापन क्रमांक व हिस्सा क्रमांक लिहिला जातो. उदा. ५अ/१/ब किंवा ४/१+२+३/२ इत्यादी. मोजणी खात्यामार्फत उपविभाग पाडतांना पूर्वेकडून पश्चिमेकडे आणि घडाळ्याच्या काट्याच्या दिशेप्रमाणे उपविभाग पाडले जातात. त्यानुसार प्रथम उपविभागास १,२,३ असे तर व्दितीय उपविभागास अ,ब,क असे संबोधण्यात येते. त्यामुळे भूमापन क्रमांक व हिस्सा क्रमांक अल्फा न्युमरिकल पध्दतीने, उदा. ४/१/अ/२ याप्रकारे लिहिणे आवश्यक आहे.

प्रश्न ५१: गाव नमुना आठ-अ लिहिण्याची पध्दत कशी असते?

उत्तर: गाव नमुना आठ-अ मध्ये गावातील प्रत्येक खातेदारासाठी स्वतंत्र पान विहीत केलेले असते. जास्त जमीन असलेल्या खातेदारासाठी एकापेक्षा जास्त पाने विहीत करता येतात. प्रत्येक खातेदाराला अनुक्रमांक दिले जातात. हे अनुक्रमांक दहा वर्षात कधीच बदलु नये. तथापि, गावात बरेच व्यवहार झाले असतील किंवा फेरजमाबंदी किंवा एकत्रीकरणाच्या झाले असेल तर किंवा दर दहा वर्षांनी गाव नमुना आठ-अ पुनर्लेखनाच्यावेळी या अनुक्रमांकात बदल होऊ शकतो.
गाव नमुना आठ-अ मध्ये खातेदारांची नावे लिहितांना ती मराठी अक्षरांच्या वर्णाक्षरांनुक्रमे लिहावी. दर दहा वर्षांनी गाव नमुना आठ-अ चे पुनर्लेखन करायचे असते. दहा वर्षाच्या काळात नवीन निर्माण होणाऱ्या खात्याला या नोंदवहीतील शेवटचा क्रमांक देऊन नवीन खातेदाराचे नाव शेवटी लिहावे. अशा नवीन खातेदाराच्या नावाला मराठी वर्णाक्षरांनुसार अनुक्रम देणे शक्य नसते. दर दहा वर्षांनी, साधारणपणे सप्टेंबर-ऑक्टोबर महिन्यात गाव

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

नमुना आठ-अ चे पुनर्लेखन करतांना अशा नवीन खात्यांना दिलेल्या अनुक्रमांची पुनर्रचना करून सर्व नवीन खाती पुन्हा मराठी अक्षरांच्या वर्णाक्षरांनुक्रमे लिहावी लागतात.

प्रश्न ५२: गाव नमुना आठ-अ मध्ये बदल करावयाची पध्दत कशी असते?

उत्तर: एखाद्या खातेदाराने जमिनीची विक्री किंवा खरेदी केल्यास त्याच्या धारण क्षेत्रात आणि जमीन महसूल व स्थानिक उपकरात बदल होतो. त्यासाठी गाव नमुना आठ-अ मध्ये खाडाखोड करता येत नाही. खातेदाराच्या जमिनीत झालेले बदल अधिक (+) किंवा उणे (-) या चिन्हांनी दर्शवावा.

खातेदार नसलेल्या व्यक्तीने जमीन संपादन केल्यास अशा खातेदारास शेवटचा खाता क्रमांक देऊन त्याची नोंद या नोंदवहीत शेवटी करावी. एखादे खाते पूर्णत: बंद झाल्यास त्या खात्यावर 'खाते रद्द' असा शेरा लिहावा.

खातेदार नसलेल्या व्यक्तीने एखाद्या खातेदाराच्या खात्यावरील संपूर्ण जमीन खरेदी केल्यास त्या नवीन खातेदारास या नोंदवहीतील शेवटचा क्रमांक न देता ज्या खातेदाराकडून संपूर्ण जमीन विकत घेतली आहे त्या खातेदाराच्या पानावरच जुन्या खातेदाच्या नावाला कंस ( ) करून नवीन खातेदाराचे नाव लिहावे.

गाव नमुना आठ-अ मध्ये ताबडतोब दुरुस्ती करण्याची आवश्यकता नसते. जमीन महसूल वसुलीचा कालावधी साधारणत: ऑक्टोबर महिन्यात सुरू होतो, त्यापूर्वी सप्टेंबर-ऑक्टोबर महिन्यात गाव नमुना आठ-अ अद्ययावत करावा. गाव नमुना आठ-अ अद्ययावत करतांना सर्व प्रलंबित फेरफारांचा निपटारा झाल्याची खात्री करावी, फेरफार नुसार गाव नमुना सात-बारा अद्ययावत असल्याची खात्री करावी तसेच गाव नमुना सात-बारा नुसार सर्व नोंदी गाव गाव नमुना आठ-अ मध्ये अद्ययावत असल्याची खात्री करावी.

प्रश्न ५३: अधिकृत थकबाकी, अनधिकृत थकबाकी, एकूण मागणी आणि एकत्रीत जमीन महसूल म्हणजे काय?

उत्तर: संकीर्ण जमीन महसूलाच्या नियत तारखेला येणे असलेली तसेच उपविभागीय अधिकाऱ्याने पुढील वर्षी वसूलीसाठी पुढे आणण्यास संमती दिलेल्या थकबाकी रकमा म्हणजे **अधिकृत थकबाकी.**

उपरोक्त रकमा वगळून इतर सर्व थकबाकी **अनधिकृत थकबाकी** असतात. तहकुब रकमांचा जमीन महसुलाच्या थकबाकीत समावेश होत नाही.

एकूण मागणी म्हणजे नियत महसूल + संकीर्ण महसूल *(येणे असलेला नियत महसूल माहित असतो म्हणून तो गाव नमुना आठ-अ मधून घेण्यात येतो, संकीर्ण (चढउतारी) महसूल गाव नमुना चार मधून घेतला जातो.* *आणि* **एकत्रीत जमीन महसूल म्हणजे** नियत महसूल + संकीर्ण महसूल + स्थानिक उपकर *(जि.प.; ग्रा.पं).*

प्रश्न ५४: थकीत जमीन महसूलाची थकबाकी वसूल करण्याची कार्यपध्दती कशी असते?

उत्तर: थकीत जमीन महसूलाची थकबाकी वसूल करण्याची कार्यपध्दती खालील प्रमाणे असते:

- जमीन महसूलाची थकबाकी ज्या दिनांकास देणे होईल त्याच्या दुसऱ्या दिवशी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम १७८ अन्वये नमुना नं. १ ची नोटीस बजावता येते.
- अशी थकबाकी नमुना नं. १ ची नोटीस बजावूनही थकबाकी वसूल न झाल्यास म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १७९ अन्वये, कलम १९२, १९३ च्या अधीन राहून, नमुना नं. २ ची नोटीस बजावून सदर जमीन सरकार जमा करता येते.
- अशी थकबाकी तरीही वसूल न झाल्यास महाराष्ट्र जमीन म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १८० अन्वये नमुना नं. २ ची नोटीस बजावून, जमीन अटकवून तिची विक्री करता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ स्थावर मालमत्तेची जप्ती व विक्री म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १८१, १८२ व १८५ ते १९० अन्वये नमुना नं. ४ ची नोटीस बजावून करता येते.

▲ म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १८३ व १८४ अन्वये थकबाकीदारास अटक करून कैदेत ठेवता येते. तथापि, अशा अटक करून कैदेत ठेवण्यात आलेल्या थकबाकीदाराने अनुसूची 'ब' मधील नमुन्यात तारण दिल्यास त्याला म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १९१ अन्वये सोडुन देता येते.

▲ थकबाकीदाराच्या स्थावर मालमत्तेचा लिलाव म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १७९ अन्वये, कलम १९३,१९४ च्या अधीन राहून करता येतो.

▲ थकबाकीदाराकडील नाशवंत वस्तूंचा लिलाव म.ज.म.अ., १९६६ चे कलम १९६ अन्वये करता येतो.

प्रश्न ५५: चाचणी ताळेबंद म्हणजे काय?

उत्तर: मागणीची बाजू वगळून उरलेला लेखा म्हणजे **चाचणी ताळेबंद.**

प्रश्न ५६: लागवडीस अयोग्य, पडीक जमिनी आणि लागवडीस योग्य, पडीक जमिनी म्हणजे काय?

उत्तर: लागवडीस अयोग्य, पडीक जमिनी म्हणजे (१) गावातील सरकारी तसेच खाजगी वनांखालील जमीनीचे क्षेत्र, (२) डोंगराळ, खडकाळ भाग, वाळवंट, नद्यांखालील क्षेत्र, (३) इमारती, रेल्वे, रस्ते, दफनभूमी, सैनिकी छावण्या, पाणीपुवठा साधने इत्यादी. आणि **लागवडीस योग्य, पडीक जमिनी** म्हणजे (१) काही विशिष्ठ कालावधीसाठी (५ वर्षे किंवा अधिक काळासाठी) पडीक ठेवलेल्या जमीनी, (२) गवताळ आणि गुरे चारण्यासाठी वापरण्यात येणाऱ्या जमीनी, (३) वनांव्यतिरिक्त उपयुक्त झाडे असलेल्या जमीनी, (४) इतर पडीक (एक ते पाच वर्षे काळासाठी) जमीनी, (५) चालू पडीक (वर्षामध्ये फक्त एकाच हंगामात (खरीप किंवा रब्बी)) पडीक ठेवलेल्या जमिनी.

प्रश्न ५७: सात-बारा वरील आणेवारी म्हणजे काय?

उत्तर: सात-बारा उताऱ्यावर, प्रत्येक सहधारकाचे धारण क्षेत्र 'आणे-पै' या पध्दतीने दर्शविणे म्हणजे आणेवारी. जमिनीच्या सात-बारा उताऱ्यावर 'आणेवारी' दाखल करण्याची पध्दत ब्रिटीश काळात अँडरसनच्या कारकिर्दीत रुढ झाली असे म्हटले जाते. प्राचीन अर्थक्षेत्रातील व्यवहारात प्रचलीत 'आणे-पै' पध्दतीचा यावर प्रभाव आहे. महसूल खात्यात प्रचलीत या पध्दतीनुसार एक आणा म्हणजे बारा पैसे; सोळा आणे म्हणजे एक रुपया; १९२ पैसे म्हणजे १६ आणे; म्हणजेच एक रुपया.

'आणे' ' या चिन्हाने (एक उलटा स्वलपविराम) दर्शविले जातात आणि 'पै' " या चिन्हाने (दोन उलटे स्वलपविराम) दर्शविले जातात.

▲ **'आणेवारी' काढण्याचे सुत्र:**

जमिनीचे एकुण क्षेत्रफळ x दर्शविलेली आणेवारी (आण्याचे पै मध्ये रुपांतरण करून पै. मध्ये) ÷ १९२

या सुत्राने क्षेत्र काढले जाते. आणे-पैसे पध्दतीनुसार जमिनीचे क्षेत्र कितीही असले तरी ते १९२ पैसे म्हणजे १६ आणे म्हणजेच एक रुपया मानले जाते.

▲ **आणेवारी चिन्हांची उदाहरणे:**

☞ **' ४ = चार आणे; ☞ ' १२ = बारा आणे; ☞ ' २ ' ६ = दोन आणे सहा पै.** [चिन्ह, त्यानंतर अंक, पुन्हा चिन्ह आणि पुन्हा अंक असे लिहिले असेल तर पहिले चिन्ह आणे आणि नंतरचे चिन्ह पै दर्शविते.]

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

☞ " ४ = **चार पै.**

▲ आणेवारी नुसार सात-बारा वरील खातेदाराचे क्षेत्र काढतांना खालील सूत्र वापरण्यात येते.

जमिनीचे एकुण क्षेत्रफळ x खातेदाराची दर्शविलेली आणेवारी (आण्याचे पै मध्ये रुपांतरण करून पै. मध्ये) ÷ १९२

उदा. पाच आणे चार पै आणेवारीचे क्षेत्र काढायचे असल्यास पाचला १२ (एक आणाचे पै रुपांतर) ने गुणावे म्हणजे पाच आण्याचे पै मध्ये रुपातर मिळेल. नंतर यात पाच आणे चार पै आणेवारीतील उर्वरीत चार पै. मिळवावेत. ५ **x** १२ **=** ६० **+** ४ **=** ६४ पै. वरील सुत्रानूसार येथे

जमिनीचे एकुण क्षेत्रफळ **x** ६४ **÷** १९२ असे गणित येईल. याचे उत्तर म्हणजे पाच आणे चार पै क्षेत्र.

प्रश्न ५८: सात-बारा नुसार क्षेत्राचा आकार कसा काढावा?

उत्तर: अनेकदा खरेदी क्षेत्राची नोंद करतांना, म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वयेच्या आदेशाचा अंमल देतांना अथवा न्यायालयीन आदेशान्वये शेत जमीनीच्या सहधारकांमध्ये झालेल्या वाटपाची नोंद घेतांना संबंधित व्यक्तीपुरता आकार वेगळा दर्शविणे व सदर आकाराची नोंद गाव नमुना आठ-अ ला नोंदविणे यात अडचणी येतात.

प्रत्येक सात-बारा सदरी एकूण आकार नमुद असतो. सदर आकार, आकारबंधानूसार ठरलेला असतो. या आकारात बदल करण्याचा अधिकार तलाठी यांना नसतो तथापि, जर एखाद्या खातेदाराचे क्षेत्र अन्य खातेदारांमध्ये विभागले गेल्यास हा आकार सर्व खातेदार निहाय वेगळा करावा लागतो. असा आकार खालील सुत्रानुसार काढावा.

सात-बारा वरील एकुण आकार <u>भागिले</u> सात-बाराचे एकुण क्षेत्र <u>गुणिले</u> ज्या क्षेत्राचा आकार काढायचा आहे ते क्षेत्र

उदाहरण : रामभाऊ, गणपत आणि मारुती या तिघांच्या नावावर गट नं. १९२ आहे ज्याचे एकुण क्षेत्र ७ हे. २० आर आणि एकुण आकार रु.१२.३५ आहे. रामभाऊच्या नावे ३ हे. ८० आर क्षेत्र आहे, गणपतच्या नावे १ हे.५३ आर आणि मारुतीच्या नावे १ हे. ८७ आर क्षेत्र आहे.

अशावेळेस प्रथम रामभाऊच्या नावे असणाऱ्या ३ हे. ८० आर क्षेत्राचा आकार वरील सुत्रानूसार काढावा.

☞ ७/१२ चा एकुण आकार रु. १२.३५ <u>भागिले</u> ७/१२ चे एकुण क्षेत्र ७ हे. २० आर <u>गुणिले</u> रामभाऊच्या नावे असणारे क्षेत्र ३ हे. ८० आर = आकार रु. **६.५१**

☞ आता गणपतच्या नावे असणाऱ्या १ हे. ५३ आर क्षेत्राचा आकार वरील सुत्रानुसार काढावा.

७/१२ चा एकुण आकार रु. १२.३५ <u>भागिले</u> ७/१२ चे एकुण क्षेत्र ७ हे. २० आर <u>गुणिले</u> गणपतच्या नावे असणारे क्षेत्र १ हे. ५३ आर = आकार रु. **२.६२**

☞ आता मारुतीच्या नावे असणाऱ्या १ हे. ८७ आर क्षेत्राचा आकार वरील सुत्रानुसार काढावा.

७/१२ चा एकुण आकार रु. १२.३५ <u>भागिले</u> ७/१२ चे एकुण क्षेत्र ७ हे. २० आर <u>गुणिले</u> मारुतीच्या नावे असणारे क्षेत्र १ हे. ८७ आर = आकार रु. **३.२०**

म्हणजेच रामभाऊच्या नावे असणाऱ्या ३ हे. ८० आर क्षेत्राचा आकार रु. ६.५१; गणपतच्या नावे असणाऱ्या १ हे. ५३ आर क्षेत्राचा आकार रु. २.६२ आणि मारुतीच्या नावे असणाऱ्या १ हे. ८७ आर क्षेत्राचा आकार रु. ३.२० सात-बारा वरील एकुण आकार रु. **<u>१२.३३</u>** (पुर्णांकात रु. १२.३५)

(सात-बारा वरील क्षेत्र जर आणे-पै. मध्ये दर्शविले असेल तर त्याचे रुपांतर हे. आर मध्ये करुन घ्यावे.)

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ५९: सात-बारा सदरी आणेवारी असली म्हणजे वाटप झाले असे म्हणणे योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, सात-बारा सदरी आणेवारी दाखल असणे म्हणजे आपोआप वाटप झाले असे म्हणता येत नाही. आणेवारीला, फारतर 'कौटुंबिक व्यवस्था' म्हणता येईल *(ए.आय.आर. १९९२, मुंबई ७२).* वाटप म्हणजे मिळकतीचे माप आणि सीमांकनाने (Metes & Bounds), सरस-निरस मानाने तुकडे करणे.

प्रश्न ६०: सात-बारा सदरी बिनशेतीची नोंद घेण्याची पध्दत कशी असते?

उत्तर: मा. जिल्हाधिकारी, मा. अप्पर जिल्हाधिकारी, उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडून प्रथम तहसिलदार कार्यालयात बिनशेती आदेश पाठविले जातात. अशा वेळेस सदर आदेशाची नोंद सात-बारा सदरी करण्यासाठी खालील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

▲ बिनशेती आदेश प्राप्त झाल्यावर तहसिलदार कार्यालयाने सर्वप्रथम अशा नोंद तालुका नमुना नं. २ मध्ये नोंदवावी.

▲ तालुका नमुना नं. २ मधील नोंदींचा अनुक्रमांक सदर बिनशेती आदेशावर नमुद करुन हा आदेश संबंधीत तलाठी यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवावा.

▲ तलाठी यांनी खातेदाराकडून परस्पर बिनशेती आदेश घेऊन नोंदी करण्याचे टाळावे. तहसिलदार कार्यालयाकडून, तालुका नमुना नं. २ मधील नोंदींचा अनुक्रमांक असलेल्या आदेशाचीच नोंद फेरफार सदरी नोंदवावी.

▲ असा फेरफार मंजूर झाल्यानंतरच सात-बाराच्या इतर हक्कात "बिनशेती" अशी नोंद करावी. बिनशेती ही संपूर्ण क्षेत्रासाठी आहे किंवा अंशत: क्षेत्राची आहे ते स्पष्टपणे नमुद करावे.

▲ सात-बारा स्वतंत्र करतांना भूमी अभिलेख विभागाकडून क.जा.प. प्राप्त झाल्यानंतरच सक्षम अधिकाऱ्याचा बिनशेती आदेश, क.जा.प. व सनद बघुनच स्वतंत्र सात-बारा तयार करावा. क.जा.प. नुसार गाव नमुना नंबर १ ला दुरुस्ती करावी.

▲ ओपन स्पेस व रस्ता यांच्या क्षेत्रासाठी कब्जेदार सदरी स्थानिक प्राधिकरणाची नोंद करावी आणि ॲमिनिटी स्पेसच्या क्षेत्रासाठी कब्जेदार सदरी मालकाच्या नावाची नोंद करावी.

उदाहरणार्थ: जर एखाद्या जमिनीचे क्षेत्र ४० आर आहे आणि पूर्ण ४० आर क्षेत्राचा बिनशेती आदेश असल्यास फेरफार सदरी बिनशेती आदेश क्रमांक, तालुका नमुना नं. २ मधील नोंदींचा अनुक्रमांक, क्षेत्राचे विवरण म्हणजेच ओपन स्पेस, ॲमिनिटी स्पेस, रस्ता, रोड साईड मार्जिन यांचे क्षेत्र व प्लॉटचे निव्वळ क्षेत्र नमुद करावे. त्यानंतर सात-बारा सदरी इतर हक्कात "बिनशेती" अशी नोंद करावी.

▲ जर एखाद्या जमिनीचे क्षेत्र ४० आर आहे आणि फक्त २० आर क्षेत्राचा बिनशेती आदेश असल्यास फेरफार सदरी तसे नमुद करुन बिनशेती आदेश क्रमांक, तालुका नमुना नं. २ मधील नोंदींचा अनुक्रमांक, क्षेत्राचे विवरण म्हणजेच ओपन स्पेस, ॲमिनिटी स्पेस, रस्ता, रोड साईड मार्जिन यांचे क्षेत्र व प्लॉटचे निव्वळ क्षेत्र नमुद करावे त्यानंतर सात-बारा सदरी इतर हक्कात "बिनशेती" अशी नोंद करावी आणि बिनशेती जितक्या क्षेत्रासाठी आहे ते क्षेत्र नमुद करावे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ६१: चारा छावणी सुरु करण्यासाठी कायदेशीर तरतूद आहे?

उत्तर: चारा छावणी सुरु करण्यासाठी धर्मदाय कायदा, १८८२, सोसायटी नोंदणी कायदा, १९६०, महाराष्ट्र सहकारी सोसायटी कायदा, १९६० अन्वये नोंदणीकृत असलेल्या सहकारी व सेवाभावी संस्था जनावरांच्या चारा छावण्या सुरु करु शकतात.

प्रश्न ६२: चारा छावणीसाठी मान्यताप्राप्त संस्था कोणत्या आहेत?

उत्तर: (१) विविध विकास कार्यकारी संस्था, (२) सहकारी साखर कारखाने (३) सहकारी सुत गिरण्या (४) कृषी उत्पन्न बाजार समिती (५) सेवाभावी संस्था (६) सहकारी तालुका खरेदी विक्री संघ (७) सहकारी दुध उत्पादक संस्था (८) ग्रामपंचायत इत्यादी.

प्रश्न ६३: चारा छावणीसाठी आवश्यक कागदपत्रे कोणती?

उत्तर: (१) संस्थेचा अर्ज (२) संस्थेचा जाहीरनामा (३) संस्थेचे नोंदणी प्रमाणपत्र (४) संस्थेचा मागील तीन वर्षाचा ताळेबंद (५) चारा छावणी सुरू करण्यासाठीचा संस्थेच्या संचालक मंडळाचा/कार्यकारणीचा ठराव (६) संस्थेच्या संचालक व सभासदांची यादी (७) संस्थेचे मागील तीन वर्षाचे आयकर परतावा फॉर्म (८) बँकखाते पासबुक (९) ग्रामपंचायतचा ना हरकत दाखला (१०) ज्या जागेवर चारा छावणी सुरु करणार आहे त्या जागेची संबंधीत कागदपत्रे (११) चारा उपलब्धतेचे प्रमाणपत्र (१२) पिण्यायोग्य पाणी उपलब्ध असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र (१३) वीज जोडणी उपलब्ध असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र (१४) जनावरांच्या मालकाची यादी व जनावरांची संख्या

प्रश्न ६४: चारा छावणीसाठी संस्था चालकाची पात्रता काय असते?

उत्तर: (१) संस्थेच्या नोंदणीस कमीत कमी तीन वर्ष झालेली असावी (२) सुरुवातीपासून सदर संस्था सामाजिक व लोकोपयोगी कार्यक्रमात सहभागी असावी (३) या पूर्वी संस्थेचा काळ्या यादीत समावेश नसावा (४) चारा छावणी सुरु करण्यासाठी संस्थेकडे पुरेसे भांडवल असावे (५) संस्था किंवा संस्था चालक यापूर्वी दिवाळखोर म्हणून घोषित केले गेलेले नसावे.

प्रश्न ६५: चारा छावणीतील आवश्यक नोंदवह्या कोणत्या असतात?

उत्तर: प्रपत्र अ : जनावरे आवक नोंदवही; प्रपत्र ब : चारा आवक नोंदवही; प्रपत्र क : चारा वितरणाची नोंदवही (गोषवारा); प्रपत्र ड : प्रत्यक्ष चारा वितरण नोंदवही; प्रपत्र इ : जनावरे हालचाल नोंदवही; प्रपत्र फ : संस्थाना देण्यात येणाऱ्या धनराशी नोंदवही; प्रपत्र ग : रोख नोंदवही (कॅश बुक); प्रपत्र ह : मोफत चारा/ पशुखाद्य प्राप्त नोंदवही; प्रपत्र ई : जनावरे लसीकरण नोंदवही; चारा कार्ड; भेट पुस्तिका.

प्रश्न ६६: कोणती सोळा झाडे तोडण्यास शासनाने प्रतिबंध केला आहे?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २६ च्या तरतुदींना आधिन राहून १. हिरडा, २. साग, ३. मोह, ४. चिंच, ५. आंबा, ६. जांभूळ, ७. खैर, ८. चंदन, ९. तिवस, १०. अंजन, ११. किंजळ, १२. फणस, १३. हळदू, १४. बीजा, १५. ऐन, १६. मॅन्ग्रोव्ह ही झाडे तोडण्यावर प्रतिबंध आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ६७: प्रतिबंधित झाडे तोडण्यासाठी परवानगी कोणाकडून आणि कोणत्या परिस्थितीत देण्यात येते?

उत्तर: प्रतिबंधित झाडे तोडण्यासाठी वन विभागातील वन अधिकाऱ्याकडून परवानगी दिली जाते. अपवादात्मक परिस्थितीत उपविभागीय अधिकारी अशी परवानगी, वन अधिकाऱ्याशी चर्चा करून देऊ शकतात.

खालील परिस्थितीत त्यांचेकडून झाडे तोडण्यास परवानगी दिली जाते.

(अ) झाड वाळून मृत झाले असल्यास, (ब) झाडावर रोग पडून किंवा वाऱ्यामुळे झाड वाकून मोडले असल्यास, (क) वनीकरणाच्या दृष्टीने झाड पक्व झाले असल्यास, (ड) झाडामुळे वाहतूकीस अडचण येत असल्यास, (इ) आग, पाऊस किंवा नैसर्गिक कारणांमुळे झाडापासून फार मोठी इजा होण्याचा संभव असल्यास, (फ) झाडांचा वसवा झाल्यामुळे शेती करणे अशक्य झाल्यास, (फ) झाडामुळे जीवीतास नुकसान पोहोचण्याची शक्यता असेल तर, (र) झाडामुळे पाणी दूषित होण्याची शक्यता असेल तर, (ल) झाड वठलेली असेल तर, (व) झाडाच्या सावलीमुळे पिकांच्या उत्पन्नावर विपरित परिणाम होत असेल तर अशी परवानगी दिली जाते.

प्रश्न ६८: झाडांबाबत तलाठी यांची कर्तव्ये काय आहेत?

उत्तर: अभिलेखात झाडाच्या नोंदी अचूकपणे लिहाव्यात, नवीन झाडे लावली असतील तर त्यांच्या नोंदी अभिलेखात तात्काळ घेण्यात याव्यात, जमीन हस्तांतरणाचे व्यवहार नोंदवितांना झाडांच्या हक्काबाबत काय व्यवहार झाला आहे याची नोंद न चुकता घ्यावी, पिक पहाणीच्या वेळेस अभिलेखातील झाडांची पडताळणी करावी आणि नवीन झाडे लावली असतील तर त्यांच्या अचुक नोंदी घ्याव्यात, सक्षम अधिकाऱ्याने दिलेल्या झाड तोडणी परवानगीत नवीन झाडे लावण्याबाबत जो आदेश दिला असेल त्यानुसार झाडे लावलेली आहेत का याची तपासणी करावी, नवीन वृक्ष लागवडीस उत्तेजन द्यावे. महाराष्ट्र वृक्षतोड व नियम कायदा १९६४, कलम ५(२)) अन्वये अव्वल कारकुनपेक्षा कमी नाही अशा अधिकाऱ्यास कोणत्याही जमिनीत जाऊन वृक्ष तपासण्याचा तसेच अनधिकृत झाडे तोडल्याचे आढळल्यास अशी तोडलेली झाडे जप्त करण्याचा अधिकार आहे.

प्रश्न ६९: नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स म्हणजे काय?

उत्तर: लिस पेन्डन्सचा अर्थ 'न्यायालयात दावा प्रलंबित असणे.' मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५२ अन्वये एखाद्या मिळकतीबद्दल दिवाणी न्यायालयात दावा चालू असेल तर अशा प्रलंबित दाव्यातील कारण (जमीन/मिळकत), दावा प्रलंबित असतांना त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल होऊन गुंतागुंत वाढू नये तसेच एखाद्या मिळकतीबद्दल सक्षम न्यायालयात दावा दाखल झाला असल्यास, त्या दाव्याची माहिती तमाम जनतेला व्हावी या हेतूने दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविण्यात येणारी नोटीस म्हणजे नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स.

नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सची नोंदणी फी रु. १००/- आहे. नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सची नोंद महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १४८(क) अन्वये सात-बारा उताऱ्यायावर इतर हक्कात स्वतंत्र फेरफाराने करता येते. ही नोंद इतर हक्कात नोंदवितांना केवळ "रे.मु नं /स्पे..मु.नं ------- अन्वये न्यायप्रविष्ट" असा उल्लेख करावा, इतर हक्कात दावा दाखल करणाऱ्यांचे नावाचा उल्लेख करण्याची आवश्यकता नसते.

प्रश्न ७०: एखाद्या व्यक्तीने नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स विरूध्द हरकत अर्ज दाखल केल्यास काय करावे?

उत्तर: नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्समुळे कोणत्याही हक्काचे हस्तांतरण होत नाही तथापि, संबंधित जमिनीबाबत न्यायालयात दावा दाखल आहे याची माहिती तमाम जनतेला व्हावी या हेतूने अशी नोंद, दावा दाखल करणाऱ्यांचे नावाचा उल्लेख न करता इतर हक्कात केली जाते आणि दाव्याचा निकाल झाल्यानंतर पुरावा बघून कमी केली

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

जाते. जमिनीबाबत व्यवहार करतांना लोकांनी सावध असावे आणि वाद न्यायप्रविष्ट असतांना जमिनीचे हस्तांतरण होऊन कायदेशीर गुंतागुंत वाढू नये हा या नोंदींचा उद्देश असतो. असे नमूद करून हरकत अर्ज फेटाळता येतो.

प्रश्न ७१: नैसर्गिक आपत्तीमध्ये तलाठी आणि मंडल अधिकारी यांची भूमिका काय असते?

उत्तर: गाव पातळीवर शासनाचे प्रतिनिधी या नात्याने तलाठी आणि मंडल अधिकारी कार्यरत असतात. त्यामुळे नैसर्गिक आपत्तीमध्ये त्यांनी खालील कृती तात्काळ करावी.

▲ तलाठी यांनी त्यांच्या गाव/सज्यांतील सर्व स्वातंत्र्य सैनिक, महत्वाच्या आणि अति महत्वाच्या व्यक्ती, मोठे व्यापारी, डॉक्टर, शाळांतील शिक्षक, सर्व कोतवाल, पोलीस पाटील, सर्प मित्र, पट्टीचे पोहणारे, बोटी, सेवानिवृत्त शासकीय अधिकारी/कर्मचारी, शासकीय यंत्रणेला मदत करणारे स्वयंसेवक, वाहतूक व्यापारी, सार्वजनिक मंडळे, क्लब, ट्रस्ट, हॉटेल/लॉजिंग, देऊळ, इत्यादींची संपूर्ण माहिती असणारे रजिस्टर आधीच तयार करुन ठेवावे. आपत्कालीन परिस्थितीत यांचा चांगला उपयोग होऊ शकतो.

▲ तात्काळ घटनास्थळी भेट द्यावी आणि शक्य तितकी मदत करावी.

▲ शक्य असेल तितक्या लवकर वरिष्ठांना नैसर्गिक आपत्तीच्या गांभिर्याची कल्पना आणि नुकसानीचा अंदाज द्यावा.

▲ घटनास्थळाचा पंचनामा करावा आणि संबंधितांचे जाब जबाब घ्यावे.

▲ बाधित व्यक्तींना शासकीय स्तरावर मदत मिळण्यास वेळ लागण्याची संभावना असते. ती लक्षात घेऊन तलाठी आणि मंडल अधिकारी यांनी स्थानिक स्तरावर अत्यावश्यक मदत उपलब्ध करुन देण्याचे प्रयत्न करावेत.

▲ बाधित व्यक्तींना सुरक्षित स्थानावर हलविण्याची व्यवस्था करावी.

▲ बाधित व्यक्तींच्या जेवणाची व्यवस्था करावी.

▲ बाधित व्यक्तींना शासनाकडून प्राप्त होणारी आर्थिक व अन्य मदत करतांना मानवतावादी दृष्टिकोन ठेवावा.

प्रश्न ७२: जमीनीची कमाल धारणा मर्यादा काय आहे?

उत्तर: महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ अन्वये:

(अ) कोरडवाहू (जिरायत जमीन): ५४ एकर; (ब) हंगामी पाटपाण्याखालील बागायत जमीन: ३६ एकर;
(क) बारमाही पाणीपुरवठ्याखालील व कमीत कमी एका पिकासाठी खात्रीने पाणी मिळणारी बागायत जमीन: २७ एकर; (ड) कायम बागायत वर्षात दोन पिकासाठी खात्रीने पाणी मिळणारी बागायत जमीन: १८ एकर.

एकाच कुटुंबाकडे वरील चार प्रकारची संमिश्र जमीन असल्यास, त्यांचे क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये कमी किंवा जास्त आहे हे ठरविण्यासाठी सर्वच क्षेत्राचे जिरायत क्षेत्र ठरवून एकूण क्षेत्र किती होते ते खालील प्रमाणे पहावे.

▲ १ एकर- कायम बागायत = ३ एकर

▲ १ एकर- वषार्तून एक पिक बागायत असणारे क्षेत्र = २ एकर

▲ १ एकर- हंगामी बागायत = दिड एकर

▲ १ एकर- भात शेती = दिड एकर

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ७३: महसुल मूक्त किंमत म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१, नियम २(ल)(एक) अन्वये महसूल मूक्त किंमत ची व्याख्या दिलेली आहे. शासनामार्फत जमीन प्रदान करतांना प्रथम जागेची चालू बाजार भावाप्रमाणे किंमत ठरवावी. यासाठी (अ) त्या वस्तीतील तशाच प्रकारच्या जमिनीच्या विक्रीची किंमत (ब) इमारती जागेचे ठिकाण (क) तशाच प्रकारच्या जमिनीची उपलब्धता आणि तिच्यासाठी असलेली मागणी (ड) भूमिसंपादन अधिनियमान्वये जमिनीची किंमत ठरवितांना जे घटक विचारात घेण्यात येतात ते घटक विचारात घ्यावेत.

उपरोक्त सर्व बाबी विचारात घेऊन किंमत ठरविणेपूर्वी लगतच्या ५ वर्षीच्या व्यवहाराचा खरेदी विक्री तक्ता (दर हेक्टरी किंमतीचा) तयार करावा. असा तक्ता लगतच्या ५ वर्षीच्या व्यवहाराचा नसणे, ज्या जमीनीची मागणी करणेत आली आहे त्या परिसरातील जमीनीचा नसणे, एकाच तक्त्यात एकर-गुंठे व हेक्टर-आर या परिणामातील जमीनी नमुद करणे अशा प्रकारच्या चुका टाळाव्यात.

वरीलप्रमाणे जमीनीची किंमत ठरविले नंतर खालील प्रमाणे “महसुल मूक्त” किंमत काढावी.

(१) मागणी जागेचे क्षेत्र (चौ. मी.)

(२) मागणी जागेच्या वार्षिक बिनशेती साऱ्याच्या ३० पट रक्कम

(३) अधिक मागणी जागेची किंमत

(४) (२)+(३) म्हणजेच महसुल मूक्त किंमत.

प्रश्न ७४: एका व्यक्तीला अतिक्रमण नियमित करुन सरकारी पट्टेदार म्हणून जमीन दिली गेली. सदर पट्टेदार त्या जमिनीचे बक्षिस पत्र करू शकतो काय अथवा पट्टेदार मयत झाल्यास अशा जमिनीस त्याच्या वारसाची नावे लागू शकतील काय?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम ३८ अन्वये सरकारी पट्टेदाराची व्याख्या दिली आहे. पट्टेदार म्हणजे भाडेकरू. अशा पट्टेदाराला काही मुदतीसाठी, अटी-शर्तीच्या आधिन ठेवून जमीन तात्पुरत्या स्वरूपात वहिवाटीसाठी देण्यात येते. अशा जमिनीचे मूळ मालक शासन असते. त्यामुळे शासनाच्या परवानगी/आदेशाशिवाय, पट्टेदार अशा जमिनीचे बक्षिस पत्र इ. द्वारे हस्तांतरण करू शकत नाही. तसेच अशा जमिनीवर शासनाच्या परवानगी/आदेशाशिवाय वारसाची नावे लावता येत नाही.

प्रश्न ७५: अवैधरित्या केलेल्या गौण खनिज उत्खननासाठी कितीपट दंड करता येतो?

उत्तर: म.ज.म.अ. १९६६ चे कलम ४८ (७)(क) अन्वये अवैधरित्या केलेल्या गौण खनिज उत्खननासाठी दिनांक १२/६/२०१५ च्या अध्यादेशानुसार बाजारभावाच्या पाचपट दंड करण्याचे अधिकार तहसिलदारपेक्षा कमी दर्जाचा नाही अशा अधिकाऱ्यास आहेत.

म.ज.म.अ. १९६६ चे कलम ४८ (८)(१) अन्वये अवैधरित्या केलेल्या गौण खनिज उत्खननासाठी, हलविण्यासाठी वापरात आणलेले वाहन, यंत्र, साधन सामग्री सरकार जमा करण्याचे अधिकार दिनांक १२/६/२०१५ च्या अध्यादेशानुसार तहसिलदारपेक्षा कमी दर्जाचा नाही अशा अधिकाऱ्यास आहेत.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ७६: चावडी आणि साझा म्हणजे काय?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम २(७) नुसार गावाचा महसुली कारभार चालविण्यासाठी तलाठ्याकडून वापरण्यात येणाऱ्या कार्यालयीन जागेला **चावडी** म्हणतात आणि म.ज.म.अ. कलम २(३३) अन्वये एकाच तलाठ्याकडून अनेक गावांचा महसुली कारभार चालवला जातो. अशा २ ते ८ गावाच्या गटाला **साझा** म्हणतात.

प्रश्न ७७: कृषी वर्ष आणि महसुली वर्ष कोणती आहेत?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम २(१) अन्वये १ एप्रील ते ३१ मार्च हा कालावधी **कृषी वर्ष** तर म.ज.म.अ. कलम २(३२) अन्वये १ ऑगस्ट ते ३१ जुलै हा कालावधी **महसुली वर्ष** मानला जातो.

प्रश्न ७८: जमाबंदी म्हणजे काय आणि जमाबंदीशी संबंधीत गाव नमुने कोणते?

उत्तर: महसूल वर्ष १ ऑगस्टला सुरु होऊन ३१ जुलै रोजी संपते. जमाबंदी म्हणजे महसूल वर्षाच्या शेवटी, गाव खाती पूर्ण करुन त्या खात्यांचा तालुका खात्याबरोबर बसविलेला ताळमेळ.

जमाबंदीशी संबंधीत गाव नमुने:-

- **गाव नमुना- १** हा गावच्या महसूल खात्याचा सुरुवातीचा टप्पा आहे. यात शेत जमीनीचे सर्व्हे नंबर निहाय कर मूल्यांकन तसेच गावाबाबतची इतर आवश्यक माहिती दर्शविलेले असते. यात लागवडीखालील क्षेत्र, लागवडीखाली नसलेले क्षेत्र, विशेष कारणासाठी राखीव क्षेत्र, कर मूल्यांकन यांची माहिती मिळते.
- **गाव नमुना- २** यामधुन अकृषीक, कायम जमीन महसूलाची माहिती मिळते. यात (१) गावठातील जमीन आणि (२) गावठाणाच्या बाहेरील जमीन असे दोन भाग असतात. यातच पुढे (१) रहिवास (२) औद्योगिक (३) व्यापारी (४) अंशत: महसूलास पात्र (५) महसूल माफीस पात्र या पाच प्रकारची माहिती असते.
- **गाव नमुना- ३** यात दुमाला जमीनीची माहिती मिळते.
- **गाव नमुना- ४** हा गाव नमुना १ ते ३ कायम जमीन महसूलाशी संबंधीत असून, गाव नमुना ४ हा अस्थायी, संकिर्ण जमीन महसूलाशी जो पाच वर्षापेक्षा कमी काळासाठी कायम असतो त्याच्याशी संबंधीत आहे.
- गाव नमुना नं. ८अ (खातेदारांची नोंदवही)
- गाव नमुना नं. ८ब (येणे रकमा व वसूली ताळेबंद)
- गाव नमुना नं. ९ (दैनिक जमापुस्तक)
- गाव नमुना नं. १० (जमीन महसूल चलन)

प्रश्न ७९: गावठाण, वाडा जमीन आणि पार्डी/परडी जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम १२२ अन्वये प्रत्यक्ष जास्त घरे व जास्त लोकसंख्या असणारी गावातील मध्यवर्ती जागा म्हणजे **गावठाण** तर **वाडा जमीन** म्हणजे म.ज.म.अ. कलम २(४४) अन्वये गावठाणामधील वैरण, खत, पीक, इतर गरजेच्या वस्तू ठेवण्यासाठी, गुरे-ढोरे बांधण्यासाठी वापरण्यात येणारी मोकळी जागा. म.ज.म.अ. कलम १२५ अन्वये या जमिनीस जमीन महसूल देण्यापासून सूट असते. आणि म.ज.म.अ. कलम २(२६) अन्वये **पार्डी/परडी जमीन** म्हणजे गावठाणातील घरांलगत लागवड केलेली जमीन. म.ज.म.अ. कलम १२५ अन्वये या जमिनीस जमीन महसूल देण्यापासून सूट असते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

१/४ पेक्षा कमी असलेली पार्डी/परडी जमीन, कृषिक किंवा कृषी सहाय्यक प्रयोजनार्थ वापरण्यात येतअसेल तरच तिला महसूल देण्यापासून सूट असते. या प्रयोजनांव्यतिरिक्त पार्डी/परडी जमिनीचा वापर केल्यास अशी जमीन अकृषिक आकारणी व दंडास पात्र ठरते.

प्रश्न ८०: जमाबंदी आधी तलाठी यांनी काय पूर्वतयारी करणे अपेक्षीत आहे?

उत्तर: जमाबंदी आधी तलाठी यांनी:

▲ गाव नमुना ८-अ *(खातेदारांची नोंदवही)* तपासून, खातेदाराने जमिनीची खरेदी/विक्री केली असल्यास जमीन महसूल व स्थानिक उपकरातील बदल केला असल्याची खात्री करावी.

▲ गाव नमुना ८-ब *(वार्षिक येणे रक्कम व वसुली नोंदवही)* मधील पावत्या व चलने प्रत्यक्ष तपासून पूर्ण करावी.

▲ गाव नमुना ५ *(गावाचे एकूण क्षेत्रफळ, गावाचा महसूल, जिल्हा परिषदेचे कर याबाबतची नोंदवही)* अद्ययावत करावी.

▲ गाव नमुना ९-ब *(किर्द रजिस्टर. गा.न. ९ ची पावती पुस्तके व इतर पावती पुस्तके यांची नोंदवही)* प्रत्यक्ष तपासावी. या तपासणीत विविध प्रयोजनासाठी वापरात असलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रात झालेली वाढ/घट, सदर वाढ/घट बाबतची कारणे, त्यांची पडताळणी करणे, सक्षम अधिकाऱ्याने दिलेल्या आदेशांचा योग्य तो अंमल दिला आहे किंवा नाही याची पडताळणी करणे आवश्यक असते.

▲ प्रत्येक तलाठ्याने दरवर्षी ३१ जुलै रोजी त्याच्या सज्यामधील प्रत्येक गावासाठीचा गाव नमुना ५ तयार करून तो गाव नमुना १ च्या गोषवाऱ्यासह तालुक्यात सादर करावा. तालुका जमाबंदी लिपीकाने गाव नमुना ५ मध्ये नमुद केलेली वाढ किंवा घट, तालुक्यामध्ये उपलब्ध माहितीशी जुळते की नाही हे तपासावे कारण वाढ किंवा घट यांचेशी संबंधीत आदेश तालुका कार्यालयातील जमाबंदी शाखेमार्फतच तलाठ्यांना पाठविले जातात. तलाठ्याकडून जमाबंदी शाखेकडील एखाद्या आदेशाची नोंद घेण्याचे राहिले असल्यास ही बाब जमाबंदी लिपीकाच्या लक्षात यायला हवी. तलाठ्याकडून जमाबंदी शाखेकडील एखाद्या आदेशाची नोंद घेण्याचे राहिले असल्यास, गाव नमुना ५ मध्ये योग्य ती दुरुस्ती करून घ्यावी. जमाबंदी किंवा ठराव बंद पत्रक तयार झाल्यानंतर तहसिलदारने स्वाक्षरी करून ते तलाठ्यास परत करावे.

▲ गावाची जमाबंदी पूर्ण झाल्यानंतर त्याप्रमाणे गाव व तालुका नमुने अद्ययावत केले जातात. यानंतर मा. जमाबंदी संचालक (जिल्हाधिकारी) व संबंधित उपविभागीय अधिकारी यांनी तालुक्यातील ३३% गावांचे १०% व १०% गावांचे १००% लेखा परीक्षण करावयाचे असते. जमाबंदी पूर्ण झाल्यानंतर साधारणपणे सप्टेंबर महिन्यापर्यंत असे लेखा परीक्षण पूर्ण होणे अपेक्षित असते.

प्रश्न ८१: निस्तार पत्रक आणि वाजिब उल अर्ज म्हणजे काय?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम १६१ अन्वये एखादया गावातील भोगवटयात नसलेल्या सर्व जमिनीच्या आणि तिच्याशी अनुषंगिक असतील अशा सर्व बाबींच्या आणि विशेष करून कलम १६२ मध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे गावातील गुरे चरण्यास ज्या अटीवर/ शर्तीवर परवानगी देण्यात येईल व लाकुड, इमारती लाकुड, किंवा इतर कोणतेही जंगलातील उत्पन्न इत्यादी बाबींच्या व्यवस्थेसंबंधीची योजना अंतर्भूत असलेले, पत्रक म्हणजे **निस्तारपत्रक**, जिल्हाधिकारी तयार करतात.

निस्तारपत्रकाचा मसुदा त्या गावामध्ये प्रसिध्द केला जातो. आणि जिल्हाधिकाऱ्याने ठरवून दिलेल्या रीतीने गावातील रहिवाशांची मते आजमाविल्यानंतर, जिल्हाधिकाऱ्याने त्यास अंतिम स्वरुप दिले जाते. तसेच ग्रामपंचायतीने विनंती केल्यानंतर किंवा एखादया गावात ग्रामपंचायत नसल्यास अशा गावातील प्रौढ रहिवाशांपैकी

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

एक- चतुर्थांशाहून कमी नसेल इतक्या रहिवाशांनी अर्ज केल्यावर जिल्हाधिकाऱ्यांस, कोणत्याही वेळी, त्यास योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर निस्तार पत्रकातील कोणत्याही नोंदीत सुधारणा करता येते.
आणि म.ज.म.अ. कलम १६५ अन्वये विदर्भात, अनेकवेळा प्रत्यक्ष शेतजमिनीमध्ये हक्क नसला तरीही जी कोणतीही जमीन किंवा जे पाणी राज्य सरकारच्या किंवा एखादया स्थानिक प्राधिकारी /संस्थेचे मालकीची नसेल किंवा त्याच्या कडून ज्याचे नियंत्रण किंवा व्यवस्था केली जात नसेल अशा जमिनीतील किंवा पाण्यासंबंधातील, पाटबंधा-यांबाबतचा हक्क किंवा जाण्यायेण्याचा हक्क किंवा अन्य वहिवाटीची नोंद, मच्छीमारीबाबतचे हक्क यासंबंधीचे प्रत्येक गावातील रिवाज ठरवून त्यांची नोंद केली जाते. अशा प्रकारच्या अभिलेखास त्या गावाचा **वाजिब उल अर्ज** म्हणून संबोधण्यात येते.

प्रश्न ८२: खरीप गावे आणि रब्बी गावे म्हणजे काय?

उत्तर: ज्या गावांत मुख्यत: जुन ते सप्टेंबर या खरीप हंगामात पिके घेतली जातात त्यांना **खरीप गावे** म्हणतात आणि ज्या गावांत मुख्यत: ऑक्टोबर ते जानेवारी या रब्बी हंगामात पिके घेतली जातात त्यांना **रब्बी गावे** म्हणतात.

प्रश्न ८३: क.जा.प. आणि आकारफोड म्हणजे काय?

उत्तर: गावातील शेत जमिनी, रस्ते, नाले, ओढे, स्मशानभूमी, वन क्षेत्र, भूसंपादन इत्यादी विविध कारणांमुळे जमिनीच्या क्षेत्रांमध्ये अमुलाग्र बदल होत असतो. अशावेळी गटाचे मूळ क्षेत्र बदलल्यामुळे जमिनीच्या मूळ रेकॉर्डमध्ये, मोजणी खात्याकडून एक गोषवारा आणि रेखाचित्र जोडून कमी-जास्त पत्रक नावाचे तयार केले जाणारे विवरणपत्र म्हणजे **क.जा.प.** आणि सर्व्हे नं./गट नं. चे उपविभाग पडल्यामुळे त्यांच्या क्षेत्रफळात झालेल्या बदलानुसार भूमी अभिलेख खात्याने तयार केलेले दुरुस्ती पत्रक म्हणजे **आकारफोड**.

प्रश्न ८४: वरकस जमीन, जिरायत जमीन आणि बागायत जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: वरकस जमीन म्हणजे भात शेती लागवडीसाठी, राबखताच्या प्रयोजनार्थ उपयोगात आणली जाणारी जमीन. वरकस जमिनीची व्याख्या कुळकायदा कलम २०-अ मध्ये नमुद आहे. तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ अन्वये वरकस जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र २० गुंठे ठरविले आहे. तर कोरडवाहू किंवा **जिरायत जमीन** म्हणजे पावसाच्या पाण्यावर शेती होत असणारी जमीन. तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ अन्वये कोरडवाहू किंवा **जिरायत** जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र १५ गुंठे ठरविले आहे., आणि **बागायत जमीन** म्हणजे कॅनॉल, मोट, पाट याने शेतीसाठी पाणीपुरवठा होत असणारी जमीन. तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ अन्वये विहिर बागायती बागायती जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र २० गुंठे तर कॅनॉल (पाट) बागायती जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र १० गुंठे ठरविले आहे.
नारळ, पोफळी झाडे लावण्यासाठी वापरण्यात येणाऱ्या वाडी जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र ०५ गुंठे आहे.

प्रश्न ८५: गाळपेर जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१, नियम २(ओ)(एक) अन्वये गाळपेर जमीन ची व्याख्या दिलेली आहे. नदी, नाले, तलाव, सरोवर, जलाशय, बांध, जलमार्ग किंवा सर्व स्थिर आणि प्रवाही पाण्याच्या तळाशी स्थित असलेली जमीन, नैसर्गिक प्रक्रियेमध्ये पाणी कमी झाल्यामुळे दिसू लागते

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आणि सामान्यत: कृषीसाठी उपलब्ध होते अशी जमीन म्हणजे गाळपेर जमीन. तथापि, गाळपेर जमिनीचा समावेश, म.ज.म.अ. कलम ३२ व ३३ अन्वये नमुद मळई/जलोढ जमिनीमध्ये होत नाही.

प्रश्न ८६: मळई/जलोढ जमीन आणि धौत जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल (मळईची जमीन व धौत जमीन) नियम १९६७ मध्ये मळईची जमीन व धौत जमीन यांचे सविस्तर वर्णन आहे. मळईची जमीन म्हणजे नदी किनाऱ्यावरील गाळामुळे नैसर्गिकरित्या तयार झालेली गाळाची वाढीव जमीन. म.ज.म.अ. कलम ३३ अन्वये, मळईच्या जमिनीचे क्षेत्रफळ एक एकराहून अधिक नसेल तर तीचा तात्पुरता ताबा किनाऱ्यालगतच्या भोगवटादाराकडे असतो. म.ज.म.अ. कलम ६५ अन्वये, मळई जमिनीचे क्षेत्रफळ एक एकराहून अधिक नसेल किंवा किनाऱ्यालगतच्या भोगवटादाराने धारण केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या एकदशांश पेक्षा कमी असेल तर अशी मळई जमिनीवर महसूल आकारण्यात येणार नाही. म.ज.म.अ. कलम ३२ अन्वये, मळईची जमीन, तिच्यावरील वार्षिक आकारणीच्या तिपटीहून अधिक होणार नाही अशा किंमतीस, किनाऱ्यालगतच्या भोगवटादारास देण्याचा अधिकार जिल्हाधिकारी यांना आहे. किनाऱ्यालगतच्या भोगवटादाराने अशी जमीन घेण्यास नकार दिल्यास अशा जमिनीचा लिलाव करता येतो.

धौत जमीन म्हणजे नदी पात्रात घट झाल्यामुळे किंवा धुपीमुळे घट (कमी) झालेली जमीन. म.ज.म.अ. कलम ६६ अन्वये, असे घट/कमी झालेले क्षेत्र अर्धा एकर असल्यास अशा जमिनीची आकारणी, तो घट झालेला भाग पूर्ववत होईपर्यंत कमी करता येते.

प्रश्न ८७: मौजे गाव, खुर्द आणि बुद्रुक (बु॥) म्हणजे काय?

उत्तर: कमी वाड्या असणारे कसबे गावापेक्षा छोटे गाव म्हणजे **मौजे गाव**. एकाच नावाच्या दोन गावांपैकी लहान गाव **खुर्द** आणि एकाच नावाच्या दोन गावांपैकी मोठे गाव **बुद्रुक (बु॥)**.

प्रश्न ८८: लागवडीखाली न आणलेली जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१, नियम २(पी) अन्वये लागवडीखाली न आणलेली जमीन ची व्याख्या दिलेली आहे. जी जमीन प्रदान करण्याच्या लगतपूर्वीच्या सतत तीन वर्षाच्या कालावधीत लागवडीखाली नसेल अशी जमीन म्हणजे लागवडीखाली न आणलेली जमीन.

प्रश्न ८९: प्रमाणीत प्रत/उतारा म्हणजे काय?

उत्तर: म.ज.म.अ. कलम २(६) नुसार, भारतीय पुरावा अधिनियम १८७२ च्या कलम ७६ आणि अन्वये विहित रितीने तयार केली जाणारी प्रत म्हणजे **प्रमाणित प्रत/उतारा**.

प्रश्न ९०: एखाद्या व्यक्तीने सामाईक जमिनीतील क्षेत्राची विक्री केली आहे अशी तक्रार आल्यास काय करावे?

उत्तर: मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ४४ अन्वये अनेक सहधारकांपैकी एक सहधारक आपल्या हिस्स्याचे क्षेत्र विकू शकतो. अशा विक्रीमुळे ते क्षेत्र खरेदी घेणाऱ्या व्यक्तीला सहहिस्सेदाराचा दर्जा प्राप्त होतो. या तरतुदीचा उल्लेख करुन तक्रार फेटाळावी.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ९१: नोंदणीकृत ताबा गहाण खत/मुदत गहाण खत नोंदवितांना काय काळजी घ्यावी?

उत्तर: मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५३ अ अन्वये ताबा गहाणखतामुळे जरी जमीन गहाण घेणाऱ्या इसमास मालमत्ता ताब्यात ठेवण्याचा हक्क निर्माण होत असला तरीही त्यास 'मालकी हक्क' प्राप्त होत नाही. त्यामुळे ताबा गहाण खत/मुदत गहाण खतानुसार, जमीन गहाण घेणाऱ्या इसमाचे नाव 'इतर हक्क' सदरीच नोंदवणे कायदेशीर आहे. गहाण देणार (जमिनीचा मूळ मालक) याचे नाव ७/१२ च्या कब्जेदार सदरीच ठेवावे.

प्रश्न ९२: प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची खरेदीच्या नोंदीबाबत काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: शेतजमिनीच्या छोट्या तुकड्यात शेतीचे काम करणे अवघड जाते, व तुलनेने उत्पादन फारच कमी मिळते. त्यामुळे सन १९४७ मध्ये शासनाने तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ अंमलात आणला आणि त्याच्या कलम ८ अन्वये सर्व प्रकारच्या जमिनींचे प्रमाणभूत क्षेत्र ठरवून दिले. या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी शेतजमीन कोणालाही खरेदी करता येत नाही.

तथापि, प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची खरेदीची नोंद असल्यास ती नोंद तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायद्याविरूध्द व्यवहार असल्याने रद्दच करावी लागते. तरीही झालेला खरेदी दस्त नोंदणीकृत असल्याने तसेच सदर क्षेत्राची विक्री परत दुसऱ्याला करण्यात येऊ नये यासाठी सदर व्यवहाराचा शेरा 'इतर हक्कात' ठेवावा असे माझे मत आहे.

प्रश्न ९३: एखाद्या खातेदाराने स्वत:च्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री केल्यास नोंदीवर काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४ अन्वये 'विक्री' ची व्याख्या दिलेली आहे. त्यातील खुलास्यानुसार विक्रेता हा फक्त स्वत:च्या मालकी हक्काच्या वस्तूंचीच विक्री करू शकतो हे स्पष्ट होते. अशा प्रकारच्या व्यवहाराची नोंद रद्द केल्यास, खरेदी घेणार याच्यावर अन्याय केल्यासारखे होते शिवाय कायदेशीरपणे नोंदणीकृत असलेल्या दस्ताची नोंद करणे आवश्यक आहे.

एखाद्या इसमाने स्वत:च्या मालकीच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री केली असली तरी खरेदी देणार यांच्या मालकीच्या/हक्काच्या क्षेत्रापुरतीच नोंद प्रमाणीत करावी.

प्रश्न ९४: नोंदीवर निर्णय होण्यापूर्वीच खरेदी देणार किंवा खरेदी घेणार मयत झाला असेल तर अशा नोंदीवर काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: खरेदी देणार आणि खरेदी घेणार यांच्यात झालेला व्यवहार हा नोंदणीकृत दस्ताने झालेला असतो. दस्त नोंदणीच्या तारखेस खरेदी देणार व घेणार हे दोघेही हयात असतात. ज्या क्षणाला खरेदी-विक्री व्यवहार कायदेशीरपणे पूर्ण होतो त्या क्षणाला खरेदी देणार याचा मिळकतीवरील मालकी हक्क खरेदी घेणार याच्याकडे हस्तांतरित होतो. हक्काची नोंद ही दस्तावर आधारीत असते, खरेदी देणार किंवा खरेदी घेणार व्यवहार पूर्ण झाल्यावर मयत झाला तरीही मालकी हक्कात फरक पडत नाही. मयताच्या वारसांची नावे अभिलेखावर घेऊन नोंद प्रमाणित करता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ९५: तीन व्यक्तींनी तिघांनी मिळून सामाइकात एक शेतजमिन खरेदी केली होती. नोंदीसाठी अर्ज करण्यापूर्वीच तिघातील एक व्यक्ती अकस्मात मयत झाली. त्यानंतर दस्त फेरफार नोंदणीसाठी आला. काय करावे?

उत्तर: कायदेशीर खरेदीखत करुन घेतल्यानंतर एखादी व्यक्ती मयत झाली तरीही त्या व्यक्तीच्या हक्कांस बाधा पोहचत नाही. मयत व्यक्तींच्या वारसांची चौकशी करून, वारसांच्या नावे नोंद प्रमाणीत करता येईल.

प्रश्न ९६: मुंबईला राहणाऱ्या जमीन मालकाची जमीन एखादी अन्य व्यक्ती गेली १० वर्षे स्वत: कसत आहे. त्याला जमिनीतून काढून टाकण्यासाठी जमिन मालकाने मनाईचा दावा लावला होता. तो दिवाणी न्यायालयाने फेटाळला आहे. आता जमीन कसणाऱ्या व्यक्तीने स्वत:चे नाव सात-बाराला कब्जेदार सदरी लावावे म्हणून अर्ज केला आहे. काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: सदर अन्य व्यक्ती मूळ **जमीन मालकाच्या संमतीशिवाय जमीन वहिवाटत आहे असे दिसते. कोणत्याही जमिनीच्या मालकी हक्कांत** **१**. नोंदणीकृत दस्ताने, **२.** वारस तरतुदींन्वये आणि **३**. न्यायालयाच्या किंवा सक्षम अधिकाऱ्याच्या आदेशानेच बदल होऊ शकतो. या प्रकरणात तिन्हीपैकी एकही बाब दिसून येत नाही. मनाई आदेश व जमिनीतील हक्क संपादन या दोन्ही भिन्न आणि स्वतंत्र बाबी आहेत. जमीन मालकाचा मनाई आदेश न्यायालयाने फेटाळला म्हणून सदर अन्य व्यक्ती जमिनीची आपोआप मालक होत नाही. अनाधिकाराने अथवा दंडेलशाहीने जमिनीचा कब्जा घेणाऱ्या इसमाविरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ५९ आणि कलम २४२ अन्वये कारवाई करता येईल.

प्रश्न ९७: वीस वर्षापूर्वीचा नोदणीकृत खरेदीदस्ताची नोंदीसाठी दिला आहे. काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: नोंदणीकृत कितीही जुना तर तो आपोआप रद्द होतो असे कोणत्याही कायद्यात नमुद नाही. नोंदणीकृत खरेदी दस्त हा कितीही जुना झाला तरीही त्याची पत/किंमत (Value) कमी होत नाही. आणि खरेदीदाराचे नाव गाव दप्तरी दाखल करण्यात कोणतीही कायदेशीर बाधा येत नाही.

जमीन विकल्यानंतरही अद्याप खरेदी देणार याचेच नाव कब्जेदार सदरी तसेच असेल तर म.ज.म.अ. १९६६, कलम १४९ अन्वये कार्यवाही करावी. तसेच खरेदी घेणार याचेकडून म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५२ अन्वये दंड वसूल करावा.

जर खरेदी देणार याने सदर जमिनीची अन्य व्यक्तीला पुन्हा विक्री केली असेल तर या जुना दस्त घेऊन येणाऱ्यास त्याचा मालकी हक्क दिवाणी न्यायालयातून शाबीत करून आणण्यास सांगावे व दिवाणी न्यायालयाचा निकाल होईपर्यंत त्याचे नाव इतर हक्कात नोंदवावे.

प्रश्न ९८: न्यायालयात दावा प्रलंबित आहे असे विधान कोणी तक्रार प्रकरण सुनावणीच्या वेळी केले तर काय करावे?

उत्तर: दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, ऑर्डर ३९ अन्वये दिवाणी न्यायालयाने 'जैसे थे' परिस्थिती ठेवण्याबाबत आदेश दिले असतांना किंवा विक्री न करण्याची ताकीद दिलेली असतांना केलेले व्यवहार बेकायदेशीर असतात. तथापि, फक्त न्यायालयात दावा दाखल आहे या मोघम कारणावरुन मंडलअधिकारी नोंद रद्द करतात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

अशा बाबतीत दाव्यामध्ये काय मुद्दा आहे आणि न्यायालयाचा काय आदेश आहे याचा अभ्यास करून निर्णय देणे आवश्यक असते. एखाद्या प्रकरणात दिवाणी दावा चालू आहे अशी तक्रार आल्यास खालील प्रश्नांची उत्तरे शोधावी.

१) दिवाणी दावा कोणी दाखल केला आहे?

२) तक्रार प्रकरणातील व्यक्ती त्या दाव्यात पक्षकार आहेत काय?

३) दिवाणी दाव्यात नक्की काय मागणी केलेली आहे?

४) दिवाणी न्यायालयाने काही अंतरिम आदेश पारित केले आहेत काय? असतील तर कोणते?

५) दिवाणी न्यायालयाने जर काही अंतरिम आदेश पारित केले असतील तर त्यांचा संबंधित फेरफार नोंदीशी काही संबंध आहे काय?

६) संबंधित फेरफार नोंद रद्द केली किंवा प्रमाणित केली तर दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशाचा अवमान होईल काय?

प्रश्न ९९: गाव नकाशात रस्ते दाखविण्याची काय पध्दत असते?

उत्तर: ➤ गाव नकाशात एका गावावरून दुसऱ्या गावास जाणारे रस्ते दोन भरीव रेषांनी दाखविले जातात. यांची जमीन कोणत्याही भूमापन क्रमांकामध्ये समाविष्ट नसते.

➤ ग्रामिण गाडीमार्ग दोन तूटक रेषांनी दाखविले जातात. यांची जमीन भूमापन क्रमांकाध्ये पोटखराबा सदराखाली समाविष्ट असते. आणि यांची रुंदी अंदाजे १६$^{१/२}$ ते २१ फूट असते.

➤ पायमार्ग एक तूटक रेषेने दाखविले जातात. यांची जमीन भूमापन क्रमांकामध्ये पोटखराबा सदराखाली समाविष्ट असते. यांची रुंदी अंदाजे ८$^{१/४}$ फूट असते.

प्रश्न १००: खातेदाराने रस्त्याचे क्षेत्र खरेदी केले असल्यास त्याची नोंद कोणाच्या सात-बारा उताऱ्यावर आणि कोठे करावी?

उत्तर: खातेदाराने रस्त्याचे क्षेत्र खरेदी केले असल्यास त्याची नोंद ज्याच्या शेतजमिनीतून रस्ता जात आहे त्या (खरेदी देणार) च्या सात-बारा 'इतर हक्कात' नोंदवावी.

प्रश्न १०१: अर्जावरून फेरफार नोंद नोंदवता येते काय?

उत्तर: नाही, पूर्वी काही नोंदी अर्जावरून पंचनामा करून झालेल्या आहेत. काही मंडलअधिकाऱ्यांनीही 'अर्ज व पंचनाम्यावरून नोंद मंजूर' असा शेरा ठेऊन नोंदी प्रमाणित केल्या आहेत. तथापि, ही चुकीची आणि बेकायदेशीर पध्दत आहे.

मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यान्वये कायदेशीर दस्त निर्माण झाल्याशिवाय कोणताही मालकी हक्क निर्माण होत नाही. त्यामुळे असे फेरफार नोंदवणे, सात-बारा सदरी कब्जेहक्कांत अशा अर्जांन्वये बदल करणे अवैध आहे. कायदेशीर नोंदणीकृत दस्त, वारस तरतुदी आणि न्यायालय किंवा वरिष्ठांचे आदेश याशिवाय अन्य कोणत्याही कारणांमुळे अधिकार अभिलेखात बदल होत नाहीत.

'जमिनीचा ताबा हा जमिनीच्या मालकीनंतरच आला पाहिजे.' हे कायद्याचे तत्व आहे. भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ अन्वये, रुपये १००/- पेक्षा जास्त किंमतीच्या मालमत्तेचा व्यवहार हा नोंदणीकृतच असणे बंधनकारक आहे. जरी तलाठी यांनी, अनावधानाने, कायद्याच्या अज्ञानामुळे, फक्त अर्जावरून अशा प्रकारची नोंद गाव

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

नमुना ६ मध्ये नोंदवली असली तर मंडलअधिकारी यांनी उपरोक्त प्रकारच्या अर्जास '*आपण कोणताही नोंदणीकृत दस्त सादर केला नाही तसेच फक्त अर्जावरुन अधिकार अभिलेखात बदल करण्याची तरतूद कायद्यात नाही.*' असे उत्तर देऊन नोंद रद्द करावी किंवा '*अर्जदाराने कोणताही नोंदणीकृत दस्त सादर केला नाही. फक्त अर्जावरुन अधिकार अभिलेखात बदल करण्याची तरतूद कायद्यात नाही.*' असा शेरा ठेऊन अशी नोंद रद्द करावी."

प्रश्‍न १०२: वरिष्ठ कार्यालयाने एखाद्या अर्जावर दिलेल्या शेर्‍यावरून नोंद करता येते काय?

उत्तर: नाही, अशी कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही. काही वेळेस तलाठी अशा शेर्‍यांचा अर्थ '*वरिष्ठ कार्यालयाकडील आदेश*' असा चूकीचा लावून त्यानुसार फेरफार नोंदही नोंदवतात. काही मंडलअधिकारीही '*तहसिलदार कार्यालयाकडील आदेश पाहून नोंद मंजूर*' असा शेरा ठेऊन नोंद प्रमाणित करतात. ही काही ठिकाणी सर्रास वापरली जाणारी चुकीची आणि बेकायदेशीर पध्दत आहे.

'*नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी*' असा शेरा लिहून वरिष्ठ कार्यालयाकडून आलेल्या अर्जांबाबत, वरिष्ठ कार्यालयाशी चर्चा करण्यास काही तलाठी आणि मंडलअधिकार्‍यांच्या मनात भिती किंवा न्यूनगंड असतो. खरेतर वरिष्ठ कार्यालयाने '*नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी*' असे मोघम शेरे लिहिणे बंद करावे. नियमानुसार कार्यवाही करण्याची असल्यास कोणत्या नियम व कलमानुसार कार्यवाही करावी याचा स्पष्ट उल्लेख करायला हवा.

तलाठी आणि मंडलअधिकारी यांनीसुध्दा वरिष्ठ कार्यालयाकडून प्राप्त झालेल्या कागदावर 'शेरा' आहे की तो 'आदेश' आहे याची प्रथम खात्री करावी.

तलाठी यांनी '*नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी*' असे मोघम शेरे लिहून त्यांच्याकडे आलेल्या कोणत्याही प्रकारच्या अर्जावर/पत्रावर '*मा. महोदय, सदर अर्जावर/पत्रावर नेमकी काय व कोणत्या कायदेशीर तरतुदींन्वये कार्यवाही करावी याचा बोध होत नाही. कृपया स्पष्ट खुलासा/मार्गदर्शन करावे अशी विनंती आहे.*' असे लिहून, तो अर्ज प्रेषकाकडे नम्रपणे परत पाठवावा.

प्रश्‍न १०३: नोंदणीकृत दस्तातील लेखन-प्रमाद तलाठी स्तरावर दुरूस्त करता येते काय?

उत्तर: नाही, नोंदणीकृत दस्त हा मूळ आणि कायम पुरावा आहे त्यामुळे त्यात काही चूक असल्यास चूक दुरुस्तीचा दस्त करणेच आवश्यक आहे. तलाठी स्तरावर अशी चूक दुरूस्त करणे बेकायदेशीर आहे. नोंदणी कायदा कलम ८१ अन्वये नोंदणी कायद्यान्वये सादर केलेल्या किंवा निक्षेपित केलेल्या कोणत्याही दस्तऐवजाचे पृष्ठांकन, अनुवाद किंवा नोंदणी मुद्दाम अशुध्द केल्यास तो भारतीय दंड संहिता अन्वये गुन्हा ठरतो. नोंदणीकृत दस्तातील एखादा लेखन-प्रमाद, नोंदीबाबत निर्णय घेतांना प्रमाणन अधिकार्‍याच्या निदर्शनास आल्यास चूक दुरूस्तीचा दस्त करण्याबाबत शेरा लिहून ती नोंद रद्द करावी.

प्रश्‍न १०४: एखादा खरेदी देणार नोटीस बुकावर स्वाक्षरी करण्यासाठी हजर रहात नसेल तर काय करावे?

उत्तर: कोणतीही नोटीस बजावली जाणे महत्वाचे असते. नोंदणीकृत पोहोच-देय डाकेने पाठविलेल्या नोटीसीची पोहोच परत आल्यास नोटीस बजावली गेली असे गृहित धरले जाते.

एखादी व्यक्ती नोटीस घेण्यास किंवा नोटीस बुकावर स्वाक्षरी करण्यासाठी हजर राहण्यास टाळाटाळ करीत असल्याचे लक्षात आल्यास, संबंधीत इसमाच्या शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर, त्याच्या घरातील सज्ञान व्यक्तीकडे देऊन व त्याची पोहोच घेऊन नोटीस बजावता येते अथवा पंचनाम्याने, घराच्या मुख्य दरवाज्याला किंवा

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

जमिनीला डकवून (चिकटवून) बजावली जाते. अशाप्रकारे पंचनाम्याने डकवलेली नोटीस बजावली गेली असे गृहीत धरले जाते. काही प्रकरणात वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करून नोटीस बजावता येते.

प्रश्न १०५: वरिष्ठ अधिकाऱ्यांचे किंवा न्यायालयाच्या आदेशांन्वये फेरफार नोंदविला तर त्याची नोटीस पक्षकारांना देणे आवश्यक आहे काय?

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

प्रश्न १०६: कुलमुखत्यारपत्राद्वारे मिळकतीची विक्री झालेली असेल तर फक्त कुलमुखत्यारपत्रधारकाला नोटीस देणे पुरेसे आहे काय?

उत्तर: नाही, ही बाब चुकीची आहे. कुलमुखत्यारपत्राद्वारे झालेल्या खरेदी अथवा विक्री व्यवहाराबाबत फक्त कुलमुखत्यार पत्रधारकाला नोटीस न काढता कुलमुखत्यारपत्रधारकासह 'कुलमुखत्यारपत्र करून देणार' यालाही नोटीस काढणे आवश्यक आहे. 'कुलमुखत्यारपत्र करून देणार' नोटीस दिल्यावर हजर राहिल्यास सदर खरेदी किंवा विक्री व्यवहारास त्याची संमती असल्याबाबत त्याचा जबाब घेण्यात यावा. या प्रकारच्या सूचना दिनांक २४/१०/२००८ च्या शासन परिपत्रकातसुध्दा देण्यात आल्या आहेत. कधी कधी 'कुलमुखत्यारपत्र करून देणार' हा शहरात राहणारा असतो. कुलमुखत्यारपत्रधारकाला दिलेले कुलमुखत्यारपत्र त्याने रद्द केलेले असते. त्याबाबत महसूल प्रशासनास माहिती नसते. असे रद्द केलेल्या कुलमुखत्यारपत्राद्वारे केले गेलेले व्यवहार भविष्यात कायदेशीर गुंतागुंत निर्माण करतात.

प्रश्न १०७: खरेदी-विक्री व्यवहार जर कुलमुखत्यारामार्फत झाला असेल तर ते कुलमुखत्यारपत्र नोंदणीकृत असावे काय?

उत्तर: कुलमुखत्यारपत्राचा कायदा, १८८२ अन्वये जर कुलमुखत्यारपत्र एखाद्या स्थावर मालमत्तेत अधिकार निर्माण करणारे नसेल तर ते नोंदणीकृत असणे आवश्यक नाही. परंतु जर कुलमुखत्यारपत्र, रुपये शंभरपेक्षा जास्त किंमतीच्या स्थावर मालमत्तेविषयी केलेले असेल तर ते मुद्रांक शुल्कासह निबंधक कार्यालयातून नोंदणीकृत केलेले असणे आवश्यक आहे. अन्य प्रकारचे कुलमुखत्यारपत्र नोटरीकडे नोंदविलेले असावे.

मिळकत विक्रीसाठी साधारण कुलमुखत्यारपत्र पुरेसे नाही. *(सर्वोच्च न्यायालय- सुरज लँप आणि प्रा. लि. विरुध्द हरियाना राज्य व इतर)*

प्रश्न १०८: कुलमुखत्यारपत्र रद्द करता येते काय?

उत्तर: होय, ▲ भारतीय करार कायदा, १८७२, (Indian Contract Act, 1872) कलम २०१ अन्वये कुलमुखत्यारपत्र देणाऱ्या व्यक्तीला कुलमुखत्यारपत्र रद्द करण्याचा अधिकार असतो किंवा कुलमुखत्यारपत्रधारक कुलमुखत्यारपत्राचा त्याग करु शकतो. कुलमुखत्यारपत्र देणाऱ्याने कुलमुखत्यारपत्र रद्द केल्यास त्याबाबत त्याने कुलमुखत्यारपत्रधारकास कळविणे अपेक्षित आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ सर्वसाधारणपणे कुलमुखत्यारपत्रधारकावर सोपवलेले काम पूर्ण झाल्यावर कुलमुखत्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते. तथापि, प्रत्येक कुलमुखत्यारपत्रात ते कधी रद्द/प्रभावहिन ठरेल याचा उल्लेख जरूर असावा.

▲ कुलमुखत्यारपत्र देणारी व्यक्ती किंवा कुलमुखत्यारपत्रधारक मरण पावल्यास कुलमुखत्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते.

▲ स्थावर मालमत्तेत कुलमुखत्यारपत्रधारकाचा हक्क/अधिकार निर्माण करणारी कुलमुखत्यारपत्रे, कुलमुखत्यारपत्र देणारी व्यक्ती मरण पावली तरी काम पूर्ण झाल्याशिवाय रद्द ठरत नाहीत. (उदा. सोसायटी बांधकामासाठी कुलमुखत्यारपत्र देण्यात आले होते. बांधकाम सुरू असतांना कुलमुखत्यारपत्रदेणार मयत झाला. अशा वेळेस कुलमुखत्यारपत्र देणारा मयत झाला म्हणून कुलमुखत्यारपत्र रद्द न होता, कुलमुखत्यारपत्रात नमूद केल्यानुसार बांधमाम पूर्ण झाल्यावर कुलमुखत्यारपत्र रद्द होईल)

▲ कुलमुखत्यारपत्र देणारी व्यक्ती वेडी किंवा दिवाळखोर घोषित झाल्यास कुलमुखत्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते.

प्रश्न १०९: खरेदी-विक्री व्यवहार जर कुलमुखत्यारामार्फत झाला असेल तर नोंदीबाबत निर्णय घेतांना प्रमाणन अधिकारी यांनी काय दक्षता घ्यावी?

उत्तर: ▲ अशा नोंदीबाबत निर्णय घेण्याआधी कुलमुखत्यारपत्र निबंधक कार्यालयातून नोंदणीकृत केले आहे की नाही याची खात्री करावी.

▲ कुलमुखत्यारपत्रात मिळकत खरेदी किंवा विक्रीचे अधिकार त्या कुलमुखत्यारपत्रधारकास प्रदान केले आहेत काय याची खात्री करावी.

▲ ‘कुलमुखत्यारपत्र करून देणार’ याला तसेच सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावली गेली आहे याची खात्री करावी.

▲ ‘कुलमुखत्यारपत्र करून देणार’ नोटीस दिल्यावर हजर राहिला असल्यास सदर खरेदी किंवा विक्री व्यवहारास त्याची संमती असल्याबाबत जबाब घेण्यात आला आहे याची खात्री करावी.

▲ ‘कुलमुखत्यारपत्र करून देणार’ नोटीस दिल्यावर हजर राहिला नसल्यास त्याला पुन्हा पत्र/नोटीस देऊन हजर ठेवावे व नंतरच नोंदीवर निर्णय घ्यावा.

प्रश्न ११०: सहकारी संस्थेमार्फत पारित जप्ती नोटीस विरुध्द हरकत घेता येते काय?

उत्तर: महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३७, १३८ अन्वये, सहकारी संस्था, थकबाकीदाराविरुध्द जप्ती आदेश पारित करू शकतील अशी तरतुद आहे.

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३८(२) अन्वये असा जप्ती आदेश जिल्हाधिकारी यांचे मार्फत काढला गेला आहे असे मानले जाते आणि अशी थकबाकी जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल केली जाते. ज्याप्रमाणे जिल्हाधिकारी यांनी पारित केलेल्या आदेशाविरुध्द तक्रार चालू शकत नाही त्याप्रमाणेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३७ (१) अन्वये पारित केलेल्या जप्ती आदेशाविरूध्द तक्रार करता येत नाही. त्यामुळे अशी हरकत फेटाळून लावावी.

प्रश्न १११: एका खातेदाराने स्वत:च्या मिळकतीचे नोंदणीकृत ताबा साठेखत अ च्या नावे सकाळी करुन दिले आणि त्याच दिवशी दुपारी ब च्या नावे खरेदीखत करून दिले. या नोंदीबाबत काय कार्यवाही करावी?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: सदर मिळकतीचे नोंदणीकृत ताबा साठेखत आधी झाले आहे. नोंदणीकृत ताबा साठेखत करतांना खातेदार जमिनीचा मालक होता. त्यामुळे त्याने करून दिलेल्या नोंदणीकृत ताबा साठेखत नुसार **अ** ला सदर मिळकत ताब्यात ठेवण्याचा हक्क प्राप्त होतो परंतु नोंदणीकृत ताबा साठेखतानुसार **अ** ला त्या जमिनीचा मालकी हक्क प्राप्त होत नाही म्हणून **अ** चे नाव इतर हक्कात दाखल करण्यात यावे. त्यानंतर दुपारी केलेल्या नोंदणीकृत खरेदी दस्तानुसार खातेदाराचा मालकीहक्क **ब** च्या नावे हस्तांतरीत होतो. त्यामुळे म.ज.म.अ. कलम १४९ ची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर खातेदाराचे नाव कमी करुन **ब** चे नाव कब्जेदार सदरी नोंदविण्यात यावे.

प्रश्न ११२: साठेखतावरुन (Agreement to sale) नोंद घेता येते काय?

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

प्रश्न ११३: नवीन शर्तीच्या/ वर्ग-२ जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करणेबाबत काय तरतुद आहे?

उत्तर: महार वतनी जमिनींव्यतिरिक्त नवीन व अविभाज्य शर्तीने दिलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी किंवा वतनी, जमीनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करण्याबाबतची सुधारणा शासन परिपत्रक क्रमांक वतन-१०९९/प्र.क्र. २२३/ल-४, दिनांक ०९/०७/२००२ अन्वये केली आहे.
या परिपत्रकामुळे मुंबई परगणा व कुलकर्णी वतन (निरास) कायदा, १९५०, मुंबई नोकर इनामे (लोकोपयोगी) नष्ट कायदा, १९५३, मुंबई विलीन मुलखातील किरकोळ इनामे नष्ट कायदा, १९५५, मुंबई कनिष्ठ गाव नोकर वतने निर्मूलन कायदा, १९५८ आणि महाराष्ट्र मुलकी पाटील (पदनिरास) कायदा, १९६२ या पाच अधिनियमात सुधारणा करण्यात आली आहे. या सुधारणे अन्वये:
नवीन व अविभाज्य शर्तीने धारण केलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी किंवा वतनी जमिनींची शेतीच्या प्रयोजनासाठी विक्री करण्यासाठी कोणत्याही सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीची आवश्यकता असणार नाही. परंतु अशा विक्रीनंतर 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा सात-बारावरुन कमी होणार नाही. अशा जमिनींवरील 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा कमी करुन त्या भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये *(जुन्या शर्तीने)* तबदील करण्यासाठी, सदर जमिनीच्या चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम संबंधीता चलनाव्दारे शासकीय कोषागारात जमा करावी लागेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

तथापि, यापूर्वी अशा 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' असलेल्या जमिनींचा अकृषीक वापर करण्यासाठी, सक्षम अधिकाऱ्याची परवानगी, योग्य ती रक्कम शासकीय कोषागारात जमा करून घेण्यात आली असेल तर अशा 'भोगवटादार वर्ग-२' च्या जमीनी पूर्वलक्षी प्रभावाने 'भोगवटादार वर्ग-१' च्या संबोधण्यात येतील. जर कोणी 'भोगवटादार वर्ग-२' च्या जमीनी, पन्नास टक्के नजराणा रक्कम न भरता, अकृषीक वापर करण्यासाठी विकली असेल तर त्याला चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रक्कम आणि नजराणा रकमेच्या पन्नास टक्के दंड भरुन अशी जमीन 'भोगवटादार वर्ग-१' मध्ये तबदील करून घेता येईल. जर कोणत्याही शेतकऱ्याची 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा कमी करुन त्याची जमीन 'भोगवटादार वर्ग-१' मध्ये (जुन्या शर्तीने) तबदील करुन विक्री करण्याची इच्छा असेल तर त्याने तहसिल कार्यालयात तसा लेखी अर्ज करावा. असा अर्ज मिळाल्यानंतर दोन दिवसात तहसिल कार्यालय, अर्जदारास, त्या जमिनीच्या चालू बाजारभावाच्या किंमतीच्या पन्नास टक्के नजराणा रकमेचे लेखाशिर्ष नमूद असलेले चलन तयार करुन देईल आणि संबंधीताने ही पन्नास टक्के नजराणा रक्कम, चलनाव्दारे शासकीय कोषागारात जमा केल्यानंतर ते चलन तसेच खरेदीची कागदपत्रे पाहून तलाठी त्या व्यवहाराची नोंद गाव नमुना नं. ६ मध्ये घेईल. मंडलअधिकारी, ते रक्कम जमा केल्याचे चलन तपासून 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा कमी करण्याचा आदेश देतील आणि सदर जमीन 'भोगवटादार वर्ग-१' मध्ये तबदील होईल. उपरोक्त चलनाशिवाय इतर कोणत्याही आदेशाची आता आवश्यकता असणार नाही.
परंतु उपरोक्त शासन परिपत्रकाची तरतुद फक्त नवीन व अविभाज्य शर्तीने दिलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी आणि वतनी जमिनींनाच लागू असेल. महार वतनी जमीनी, कुळ कायदा कलम ४३ च्या नवीन शर्तीवरील जमीनी, वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील शासकीय जमीनी, कुळ कायदा कलम ८४ क अन्वये वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमीनी, सिलींग कायद्याखाली वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमिनींना ही तरतुद लागू होणार नाही.

प्रश्न ११४: मिळकत पत्रिका म्हणजे काय?

उत्तर: मोठी गावे, नगरपालिका, महानगरपालिका क्षेत्र, सिटी सव्हे योजना लागू झालेले गावठाण क्षेत्र या ठिकाणी सात-बारा उतारा नसतो. नगर भूमापन कार्यालय अशा प्रत्येक मिळकतीचे स्वतंत्र पत्रक तयार करते त्याला 'सिटी सव्हेचा उतारा' किंवा 'मिळकत पत्रिकेचा उतारा' किंवा 'Property Card' म्हणतात. या उताऱ्यावर खालील माहिती असते.

- ▲ सिटी सर्वे क्रमांक, फायनल प्लॉट क्रमांक, साऱ्याची रक्कम.
- ▲ मिळकतीचे चौरस मीटर मध्ये क्षेत्रफळ.
- ▲ वहिवाटीचे हक्क.
- ▲ धारण करणाऱ्याचे नाव व त्यास हक्क कसा प्राप्त झाला.
- ▲ पट्टेदाराचे नाव (असल्यास).
- ▲ मिळकतीवरील बोजे (असल्यास).
- ▲ वेळोवेळी मिळकतीच्या मालकी हक्कात झालेल्या बदलांची माहिती.
- ▲ मिळकतीच्या मालकी हक्कात (Ownership) बदल झाल्यास इंग्रजीत "H' (Holder) असे अक्षर तर मराठीत 'धा' (धारक) असे अक्षर लिहितात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ पट्टेदाराच्या हक्कात (Lease Holder) बदल झाल्यास इंग्रजीत "L' (Lease Holder) असे अक्षर तर मराठीत 'प' (पट्टेदार) असे अक्षर लिहितात.

▲ इतर हक्कात (Other rights) बदल झाल्यास इंग्रजीत "O' (Other rights) असे अक्षर तर मराठीत 'इ' (इतर हक्क) असे अक्षर लिहितात.

मिळकतीच्या मालकी हक्कात हस्तांतरण, वारस हक्क, न्यायालयीन आदेश यांमुळे बदल झाल्यास नगर भूमापन कार्यालयास मिळकत पत्रात बदल करण्याबाबत ९० दिवसांत, संबंधित कागदपत्रांसह कळवावे लागते.

प्रश्न ११५: इकरार नोंद म्हणजे काय?

उत्तर: 'इकरार' या शब्दाचा अर्थ 'करार करणे *(Contracting)*', 'घोषित करणे *(Declare)*', 'प्रतिबध्दता *(Engagement)*' असा होतो. एखादा खातेदार स्वत:च्या जमिनीवर एखाद्या विकास सोसायटीकडून किंवा सहकारी बँकेकडून, शेतीच्या विकासासाठी, जमीन तारण ठेऊन, कर्ज घेतो म्हणजेच तो त्या विकास सोसायटी किंवा सहकारी बँकेसोबत शेतीच्या विकासासाठी कर्ज घेऊन परतफेडीचा करार करतो/ परतफेड करण्याचे विकास सोसायटीला किंवा सहकारी बँकेला घोषित करतो/विकास सोसायटी किंवा सहकारी बँकेसोबत कर्जफेडीसाठी प्रतिबध्द होतो यालाच 'इकरार' म्हणतात. महाराष्ट्र सहकारी सोसायटी कायदा १९६० व नियम १९६१, कलम १३६ अन्वये सहकारी संस्था/बँका तसेच महाराष्ट्र कृषी वित्तपुरवठा कायदा १९७५ अन्वये सार्वजनिक बँकांनी दिलेल्या कर्जाची नोंद, प्रमाणपत्र क्रमांक, तारीख व कर्ज तपशील देऊन इतर अधिकारात नोंदविता येते.

जेव्हा एखादा खातेदार एखाद्या विकास सोसायटीकडून किंवा सहकारी बँकेकडून शेतीच्या विकासासाठी कर्ज घेतो तेव्हा झालेला करार विकास सोसायटी किंवा सहकारी बँक तलाठी यांनी कळवते.

याबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करावी. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजवावी.

मंडलअधिकारी यांनी नोंद प्रमाणित केल्यानंतर या 'इकरार' ची नोंद सात-बारा सदरी 'इतर हक्कात' नोंदवावी. कारण वर उल्लेख केल्याप्रमाणे जमीन गहाण ठेवली तरी जमिनीच्या मालकी हक्कात बदल होत नाही. त्यामुळे अशी नोंद कब्जेदार सदरी करता येत नाही.

तथापि, भारतीय रिझर्व बँकेचे परिपत्रक क्र. आरबीआय/२०११-१२/५५३ आरपीसीडी-एफएसडी-बीसी नं. ७७/०५.०५.०९/२०११-१२, दिनांक ११ मे २०१२ अन्वये रिझर्व बँकेने कृषी कर्जाबाबत सुधारीत योजना सुरू केली असून रक्कम रुपये एक लाख पर्यंतच्या कर्जासाठी जामीनाची (Security) आवश्यकता असणार नाही असे निर्देश दिले आहेत. त्यामुळे रक्कम रुपये एक लाख पर्यंतच्या कर्जाची नोंद सात-बाराच्या इतर हक्कात करण्याची आवश्यकता नाही.

प्रश्न ११६: वाटप म्हणजे काय?

उत्तर: जमीनीचे वाटप म्हणजे जमीनीतील सहहिस्सेदारांमध्ये ज्याचे त्याचे क्षेत्र हद्द आणि सीमांनानूसार विभागून देणे.

▲ वाटप करतांना जमीनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि एकत्रीकरण अधिनियम १९४७ च्या तरतुदींचे पालन केले जाते. म्हणजेच वाटप करतांना तुकडेबंदी-तुकडेजोड कायद्यात नमूद केलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी आकाराचा जमीना तुकडा करता येत नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ वाटप फक्त जमिनीच्या सहहिस्सेदारांमध्येच करता येते. इतर कोणत्याही त्रयस्थ व्यक्तीच्या नावे वाटप करता यात नाही.

▲ वाटप तोंडी केले जाऊ शकते परंतु असे वाटप लेखी केल्यास आणि त्यातील मिळकतीची किंमत शंभर रूपयापेक्षा जास्त असेल तर नोंदणी कायदा १९०८, कलम १७ अन्वये तो दस्त नोंदणीकृतच असावा अन्यथा तो पुरावा म्हणून ग्राह्य धरला जाणार नाही *(ए.आय.आर.१९८८ सर्वोच्च न्यायालय, ८८१).* याचाच अर्थ तोंडी आणि अनोंदणीकृत लेखी वाटपाला पुरावा म्हणून कायदेशीर मान्यता नाही.

▲ तोंडी वाटपाने मिळकतीची प्रत्यक्ष विभागणी केली जात नाही. नंतर प्रत्यक्ष विभागणी होऊन लेख तयार केला तर ते वाटप तोंडी वाटप न राहता लेखी होते व ते नोंदणीकृत करावेच लागते. *(ए.आय.आर.१९८९, अलाहाबाद,१३३).*

▲ वाटप हे हस्तांतरण नाही. कारण वाटप हे जमीनीतील सहहिस्सेदारांमध्येच होते, ज्यांचा मुळतः त्या जमिनीत कायदेशीर मालकी हिस्सा असतोच. त्यांची मालकी काही नव्याने येत नाही. वाटपाने फक्त हिस्सा विभागला जातो.

▲ नागपुर खंडपीठ याचिका क्र. २८१५/२००३ मध्ये दिलेल्या निर्णयावर आधारीत परिपत्रकानुसार वाटपपत्र नोंदणीकृत असावे अशी सक्ती करु नये अशा सूचना दिलेल्या आहेत. *(शासन परिपत्रक क्रमांक- महसूल व वन विभाग, जमीन-०७/२०१४/ प्र.क्र. १३०/ज-१, दिनांक १६ जुलै २०१४)*

प्रश्न ११७: वाटपाचे किती प्रकार आहेत?

उत्तर: वाटप तीन पध्दतीने केले जाते.

(एक) महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६चे कलम ८५ अन्वये वाटप

(दोन) दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीकृत वाटप

(तीन) दिवाणी न्यायालयामध्ये वाटपाचा दावा दाखल करून वाटप.

(एक) महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६चे कलम ८५ अन्वये वाटप तहसिलदारांसमोर केले जाते. असे वाटप करतांना सर्व सहहिस्सेदारांची संमती आवश्यक असते. सर्व सहहिस्सेदारांची संमती असल्यास फक्त जबाब घेऊन वाटप मंजूर केले जाते आणि आदेश पारित केला जातो.

(दोन) दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीकृत वाटप करतांना सर्व सहहिस्सेदारांची संमती आवश्यक असते. या वाटपासाठी रुपये शंभर मुद्रांक शूल्क देय असते. अशा वाटपात स्टँप पेपर, टंकलिखित वाटप पत्र, दुय्यम निबंधक कार्यालयाचे नोंदणी शुल्क आवश्यक असते.

(तीन) सहहिस्सेदारांमध्ये वाद असल्यास दिवाणी न्यायालयामध्ये वाटपाचा दावा दाखल करून न्यायलयामार्फत वाटप केले जाते. यासाठी दावा दाखल करुन त्याची नोंदणी करावी लागते, वादी, प्रतिवादींना नोटीस काढली जाते, वादी, प्रतिवादी आपआपली कैफियत मांडतात, पुरावे सादर करतात. त्यानंतर न्यायालयाचा निकाल, दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४ अन्वये जिल्हाधिकारी यांच्याकडे पाठवला जातो. जिल्हाधिकारी रितसर वाटपासाठी प्रकरण तहसिलदारांकडे पाठवतात. तहसिलदारांमार्फत प्रकरण भूमी अभिलेख कार्यालयाकडे वर्ग केले जाते, भूमी अभिलेख कार्यालय अर्जदाराकडून मोजणी शुल्क भरुन घेऊन मोजणी करतात, यानंतर वाटप तक्ता तयार करून तहसिलदारांकडे पाठवला जातो. तहसिलदार सर्व संबंधितांना नोटीस बजावून, त्यांचे म्हणणे विचारात घेऊन वाटप मंजूर करतात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

काही ठिकाणी आपसात नोंदणीकृत वाटप करुन घेतलेले असते परंतु तो नोंदणीकृत दस्त नोंदविण्यास तलाठी नकार देतात व फक्त महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ खाली तहसिलदारांसमोर झालेले वाटपच नोंदविण्याचे आम्हाला अधिकार आहेत आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ खाली तहसिलदारांसमोरच वाटप करुन आणा असे खातेदारांना सांगतात. खरेतर आपसात केलेल्या नोंदणीकृत वाटपपत्राची नोंद घेण्यास काहीही अडचण नसते तरीही ८५ चाच आग्रह धरला जातो. खातेदाराची अशी अडवणूक गैर आहे.

प्रश्न ११८: म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वये वाटप करतांना नोटीस दिनांक आणि सुनावणीचा दिनांक यांदरम्यान किती कालावधी अपेक्षीत आहे?

उत्तर: नोटीसचा दिनांक आणि सुनावणीचा दिनांक यांदरम्यान ३० दिवसांपेक्षा कमी नाही आणि ६० दिवसांपेक्षा जास्त नाही इतका कालावधी अपेक्षीत आहे.

प्रश्न ११९: मिळकतीचे समसमान वाटप शक्य नसेल तर काय तरतुद आहे?

उत्तर: अनेकदा एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे अनेक कारणांमुळे समसमान वाटप होऊ शकत नाही. एखाद्या हिस्सेदारास जास्त किंमतीचा व एखाद्या हिस्सेदारास कमी किंमतीचा वाटा मिळतो, अशा वेळी ज्यांना कमी किंमतीचा वाटा मिळालेला असतो त्यांना योग्य भरपाई मिळावी असे कायदा सांगतो. वाटपात समानता निर्माण व्हावी हा याचा मूळ उद्देश असतो.

प्रश्न १२०: सामाईक मिळकतीत एका सहहिस्सेदाराने घर बांधले असल्यास काय करता येते?

उत्तर: असे घर हे कायदेशीरच राहते व त्यास सामाईक मिळकतीतून बाजूस हटविता येत नाही; मात्र त्या जागेचा मोबदला अदा करून इतर बाधित सहहिस्सेदारांना देता येतो.

प्रश्न १२१: एका खातेदाराने स्वत:च्या मिळकतीचे नोंदणीकृत खरेदीखत क च्या नावे सकाळी करुन दिले आणि त्याच दिवशी दुपारी ड च्या नावे ताबा साठेखत करून दिले. या नोंदीबाबत काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: सदर मिळकतीच्या नोंदणीकृत खरेदीखताचा दस्त आधी झालेला आहे. त्यामुळे ज्या क्षणाला खरेदी दस्त झाला त्या क्षणापासून, त्या खातेदाराचा सदर मिळकतीवरील मालकी हक्क **क** च्या नावे हस्तांतरीत झाला आहे. त्यामुळे खातेदाराचे नाव कमी करुन **क** चे नाव कब्जेदार सदरी नोंदविण्यात यावे. **क** च्या नावे मालकी हक्क हस्तांतरीत झाल्यामुळे सदर शेतजमिनीवर खातेदाराचा मालकी हक्क नाही. त्यामुळे त्याला ती मिळकत **ड** ला नोंदणीकृत ताबा साठेखतानुसार देण्याचा अधिकार प्राप्त होत नाही. खातेदार आणि **ड** यांच्यातील ताबा साठेखताचा दस्त बेकायदेशीर ठरत असल्यामुळे ताबा साठेखताची सदर नोंद रद्द करण्यात यावी.

प्रश्न १२२: स्वत:च्या मालकीच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री केली असेल तर काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: अनेकदा अशा नोंदी रद्द केल्या जातात त्यामुळे तीच शेतजमीन पुन्हा दुसऱ्याला विकण्याची संधी खातेदाराला मिळते. अशा व्यवहाराची खातेदाराच्या हिश्श्यापुरती प्रमाणित करता येते. उर्वरीत क्षेत्राचे पैसे खातेदाराकडून कसे वसूल करायचे हा खरेदी घेणार याचा प्रश्न आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Collector

प्रश्न १२३: अनेक वर्ष पड असलेली शेतजमीन बिगर शेतकरी व्यक्ती खरेदी करु शकतो काय?

उत्तर: नाही, कोणतीही शेतजमीन जोपर्यंत कायदेशीरपणे अकृषीक होत नाही तो पर्यंत ती शेतजमीन या संज्ञेतच येते. आणि कुळकायदा कलम ६३ अन्वये बिगर शेतकरी व्यक्ती, शेतजमीन खरेदी करु शकत नाही. जमीन अनेक वर्ष पड आहे म्हणून ती आपोआप बिनशेती होत नाही.

प्रश्न १२४: भोगवटार वर्ग २ च्या जमिनीवर कर्ज घेता येईल काय?

उत्तर: भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तींना, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३६(४) अन्वये, त्यांच्या जमिनीत सुधारणा करण्यासाठी असे कर्ज देणाऱ्या कोणत्याही बँकेकडून कर्ज घेता येते, त्यासाठी अशी मालमत्ता गहाण ठेवता येते. जर अशा कर्जाची परतफेड करण्यात, अशा भोगवटादाराने कसूर केला तर कर्ज देणाऱ्या बँकेस अशी मालमत्ता जप्त करण्याचेही अधिकार आहेत.

प्रश्न १२५: आदिवासीच्या नावे असणारी जमिन बिगर आदिवासी व्यक्ती खरेदी करू शकतो काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३६ अन्वये आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीकडून बिगर आदिवासी व्यक्तीला जिल्हाधिकारी यांच्या परवानगी शिवाय शेतजमीन खरेदी करता येत नाही. असे बेकायदेशीर हस्तांतरण झाल्यास, त्या आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीकडून ३० वर्षांच्या आत जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करुन ती जमीन परत मिळवता येते.

इतकेच नाही तर आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीला पाच वर्षापेक्षा कमी कालावधीसाठी त्याची जमीन गहाण ठेवायची असल्यास जिल्हाधिकारी यांची परवानगी आवश्यक आहे. दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमाने सुध्दा आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीच्या जमिनीचे हस्तांतरण होऊ शकत नाही.

आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीला पैशाची लालूच दाखवून, चिथावणी किंवा फसवणूक करून कोणी त्यांचा गैरफायदा घेऊ नये यासाठी हे संरक्षण दिलेले आहे.

प्रश्न १२६: परदेशी नागरिकाला भारतात शेतजमीन खरेदी करता येते काय?

उत्तर: परकीय चलन व्यवस्थापन कायदा (फेमा) १९९९, कलम ६(५) अन्वये अनिवासी भारतीय किंवा मूळ भारतीय वंशाचा परदेशी नागरीक भारतामध्ये शेतजमीन वगळता इतर स्थावर मालमत्ता खरेदी किंवा धारण करू शकतो. परदेशी नागरिकाच्या भारतातील स्थावर मालमत्ता खरेदीचे नियमन परकीय चलन व्यवस्थापन कायदा (फेमा) १९९९, कलम ६(३) अन्वये केले जाते.

परकीय चलन व्यवस्थापन कायदा (फेमा) १९९९, कलम २(व्हि),२(डब्ल्यु) अन्वये परदेशी नागरीक म्हणजे, (१) अनिवासी भारतीय (NRI) किंवा मूळ भारतीय वंशाचा परदेशी नागरीक (PIO) किंवा मूळ भारतीय वंशाचा नसलेला परदेशी नागरीक असे नमूद आहे.

पाकिस्तान, बंगलादेश, श्रीलंका, अफगाणिस्तान, चीन, इरान, नेपाळ व भुटान या देशातील नागरिकांना भारतात स्थावर मालमत्ता खरेदी करता येत नाही तथापि, भारतीय रिझर्व बँकेच्या पूर्व परवानगीने पाच वर्षापेक्षा जास्त नाही अशा मुदतीकरिता शेतजमीन वगळता इतर स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने घेता येऊ शकते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १२७: विवाहामुळे महिलेच्या नावात बदल झाल्यास नोंद करतांना काय पुरावे घ्यावे?

उत्तर: विवाहानंतर नाव बदलले असल्यास राजपत्रात ते प्रसिध्द करावे लागते. राजपत्र हे नगर विकास मंत्रालयाच्या प्रकाशन विभागामार्फत दर आठवड्याला प्रसिध्द केले जाते. यासाठी जरूर त्या पुराव्यासह अर्ज भरून द्यावा लागतो. राजपत्रात माहिती प्रसिध्द झाल्यावर त्याची प्रत अर्जदाराला देण्यात येते. राजपत्रात प्रसिध्द झालेली माहिती कायदेशीर पुरावा म्हणून ग्राहय मानली जाते. राजपत्राची प्रत सादर केल्यास महसूल दप्तरी त्याची नोंद घेता येते. तथापि, अशी नोंद घेतांना प्रथम त्या महिलेचे माहेरचे नाव उर्फ सासरचे (बदललेले नाव) असे नाव नमूद करावे. सात-बारा सदरीही याच प्रकारे उर्फ लिहूनच नावाची नोंद करण्याची दक्षता घ्यावी.

प्रश्न १२८: अकृषीक वापरासाठी जमिनीच्या तुकड्याची खरेदी करता येईल काय?

उत्तर: महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक १/१/२०१६ अन्वये तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायद्यात ८ब हे नवीन कलम दाखल करण्यात आले आहे. ज्यामुळे महानगरपालिका, नगरपरिषदांच्या सीमांमध्ये स्थित असलेल्या किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचनाअधिनियमाच्या तरतुदींन्वये प्रारुप किंवा अंतिम योजनेमध्ये, निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक वापरासाठी किंवा कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या जमिनींना तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायदा १९५९ कलम ७, ८, ८अअ च्या तरतूदी लागू होत नाहीत.

प्रश्न १२९: वक्फ जमिनी म्हणजे काय?

उत्तर: केंद्र शासनाच्या वक्फ अधिनियम १९९५ चा अंमल महाराष्ट्र राज्यात १ जानेवारी १९९६ पासून सुरु करण्यात आला आहे. वक्फ अधिनियमातील कलम १०८-अ च्या तरतुदींन्वये सदर कायद्याला अधिभावी 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. 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. 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.

प्रश्न १३०: वक्फ जमिनीचे हस्तांतरण करता येते काय?

उत्तर: 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, अशी मालमत्ता बक्षीस म्हणून देणे, त्यांची अदालाबदल करणे, ती गहाण ठेवणे, किंवा तिचे हस्तांतरण करणे असे व्यवहार अवैध आणि निष्प्रभ ठरतात.

वक्फ अधिनियम १९९५, कलम ५२ आणि ५२-ए अन्वये वक्फ मालमत्तेचे असे व्यवहार झाल्यास ती मालमत्ता पूर्ववत वक्फ मंडळाच्या ताब्यात देण्याची तरतुद आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १३१: गाव दप्तरी वक्फ जमिनीच्या नोंदी करतांना काय दक्षता घ्यावी?

उत्तर: 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 उताऱ्याच्या इतर हक्क सदरी "वक्फ प्रतिबंधित सत्ता प्रकार" अशी नोंद घेण्यात यावी. महाराष्ट्र राज्यातील वक्फ मालमत्तांच्या बाबतीत कोणत्याही परिस्थितीत मुतवल्लीचे वा इतर कोणत्याही खाजवी इसमांचे नाव अधिकार अभिलेखात नोंदविण्यात येऊ नये.

जर अशी नावे आधीपासून अधिकार अभिलेखात दाखल असतील तर अशी नावे संबंधितांना सुनावणीची संधी देऊन कमी करुन वरील प्रमाणे 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.

प्रश्न १३२: लक्ष्मी मुक्ती योजना काय आहे?

उत्तर: स्त्रियांचे हक्क सुरक्षीत रहावे यादृष्टीने, काही सामाजिक संघटनांनी सूचविल्याप्रमाणे शासनाने दिनांक १५ सप्टेंबर १९९२ रोजी शासन परिपत्रक क्रमांक एस-१४/२१६१८१६/प्र.क्र.४५८/ल-६ अन्वये लक्ष्मी मुक्ती योजना लागू केली आहे. या योजनेखाली, जर एखाद्या व्यक्तीने, स्वेच्छेने, आपल्या स्वत:च्या मालकीच्या शेतजमिनीत, स्वत:च्या नावासोबत, त्याच्या कायदेशीर पत्नीचे नाव, सहहिस्सेदार म्हणून दाखल करावे असा अर्ज दिला तर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदींचे पालन करुन, तसे नाव दाखल करण्यास हरकत नाही.

प्रश्न १३३: सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्‌भवापासून किती अंतरापर्यंत विहीर खोदता येत नाही?

उत्तर: महाराष्ट्र भूजल अधिनियम १९९३, कलम ३ अन्वये कोणत्याही खाजगी व्यक्तीला सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्‌भवापासून ५०० मीटर अंतरापर्यंत विहीर खोदता येत नाही. तथापि, विशिष्ठ परिस्थितीत, तांत्रिक अधिकाऱ्याचे मत घेऊन सक्षम अधिकारी याबाबत परवानगी देऊ शकतो.

प्रश्न १३४: आकारी पड जमीन म्हणजे काय?

उत्तर: शेतजमिनीचा महसूल, तगाई अथवा अन्य शासकीय देय रक्कम भरू न शकणाऱ्या खातेदाराची जमीन जप्त करून ती जिल्हाधिकाऱ्यांच्या व्यवस्थापनाखाली आणण्याबाबतची तरतूद महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम १८२ मध्ये करण्यात आली आहे. अशा जमिनींच्या करांचा व्याजासह भरणा १२ वर्षात केला गेला नाही तर त्यांचा लिलाव करण्यात येतो. त्या लिलावातून येणाऱ्या रकमेतून कराची रक्कम वजा करता उर्वरित रक्कम मूळ मालकाला दिली जाते.

प्रश्न १३५: तलाठ्यांनी कोणत्याही दाखल्याकामी अहवाल सादर करतांना अहवालातील भाषा कशी असावी?

उत्तर: तलाठी यांनी नेहमी *"अर्जदाराने सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून असे दिसून येते की,-------"* अशी सुरूवात करून अहवाल लिहावा व अहवालाच्या शेवटी *"अर्जदाराने सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे सदर अहवाल तयार करण्यात आला"* असे लिहावे. *"असे प्रमाणित करण्यात येते की -----"* किंवा *"असा दाखला देण्यात येतो की,---"* असे शब्द वापरू नये.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १३६: पाण्याच्या बाबतीत वापरल्या जाणाऱ्या TMC, Quces, Qumec या संज्ञांचा अर्थ काय?

उत्तर: एक TMC म्हणजे एक हजार दशलक्ष घन फूट (एकावर नऊ शुन्य (०१ अब्ज) क्यूबिक फिट) म्हणजेच २८,३१,६८,४६,५९२ लिटर.

एक Quces म्हणजे एका सेकंदाला एक घन फूट (क्यूबिक फिट) म्हणजेच एका सेकंदाला २८.३१७ लिटर.

एक Qumec म्हणजे एका सेकंदाला एक घन मीटर (क्यूबिक मीटर) म्हणजेच एका सेकंदाला एक हजार लिटर.

धरणाची क्षमता १.९७ tmc आहे म्हणजे धरणात १.९७x२८.३१७ अब्ज लिटर्स पाणी मावते.

धरणातून ५०० क्युसेक पाणी नदीत सोडत आहेत. म्हणजे ५००x२८.३१७ लिटर प्रति सेकंद या वेगाने पाणी सोडले जात आहे.

प्रश्न १३७: 'डिजीटल सिग्नेचर' बाबत कायदेशीर तरतुद काय आहे?

उत्तर: माहिती व तंत्रज्ञान अधिनियम-२०००, कलम 2 (d)(p)(q) तसेच कलम ३५(४) अन्वये 'डिजीटल सिग्नेचर' असणारा दस्तऐवज कायदेशीररित्या वैध असलेबाबत तरतूद आहे.

प्रश्न १३८: म.ज.म.अ. कलम १४३ आणि मामलतदार कोर्ट ॲक्ट, कलम ५ अन्वये रस्ता देण्याची काय तरतुद आहे?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४३ अन्वये इतर भूमापन क्रमांकाच्या सीमांवरुन रस्ता उपलब्ध करून देण्याचा अधिकार तहसिलदारांना आहे तर मामलतदार कोर्ट ॲक्ट १९०६, कलम ५ च्या तरतुदींनुसार शेती किंवा चराईसाठी वापरात असलेल्या कोणत्याही जमिनीतील उपलब्ध रस्त्याला किंवा स्वाभाविकपणे वाहत असेल अशा पाण्याच्या प्रवाहाला कोणीही अवैधरित्या अडथळा केला असेल तर असा अवैध अडथळा काढून टाकण्याचा अधिकार तहसिलदारांना आहे.

म्हणजेच म.ज.म.अ. कलम १४३ अन्वये कार्यवाही करतांना रस्ता आधी उपलब्ध नसतो परंतु मा.को.ॲ. १९०६, कलम ५ अन्वये कार्यवाही करतांना रस्ता आधीच उपलब्ध असतो.

प्रश्न १३९: म.ज.म.अ. कलम १४३ अन्वये रस्ता देतांना कसा द्यावा?

उत्तर: सर्व बाबींची शाहनिशा करुन, नवीन रस्ता देणे आवश्यक आहे याबाबत तहसिलदारांची खात्री पटल्यानंतर, देण्यात येणार रस्ता लगतच्या शेतीच्या हद्दी/बांधावरून देण्याचा आदेश पारित केला जातो. त्यावेळेस लगतच्या शेतकऱ्यांचे कमीत कमी नुकसान होईल असे पाहिले जाते. असा रस्ता फक्त बांधावरुनच रस्ता देतो येतो, या कलमाचे शीर्षकच "हद्दीवरुन रस्त्याचा अधिकार" असे आहे, त्यामुळे एखादा गटाच्या मधून रस्ता दिल्यास अशी कार्यवाही कलम १४३ च्या तरतुदींशी विसंगत होईल आणि त्याविरुध्द दिवाणी न्यायालयात अपील झाल्यास तिथे असा निर्णय टिकणार नाही.

असा रस्ता देतांना 'गरज' (Necessity) तपासावी. या ठिकाणी 'Indian Easement Act 1882' चे कलम १४ पहावे, यात असा रस्ता 'Reasonably convenient' असावा असा शब्दप्रयोग आहे, कलम १४३ मध्ये शेतकऱ्यांना शेतात जाण्यासाठी योग्य मार्गाची किती जरुरी आहे, याकडे तहसीलदाराने लक्ष द्यावे असे नमूद आहे, या कलमाखाली किती रुंदीच्या रस्त्याच्या वापराचा हक्क मान्य करावा याबाबत तरतुद आढळून येत नाहीत, त्यामुळे गुंतागुंत टाळण्यासाठी आदेशात '*बांधाच्या एकाबाजूने एक चाकोरी व दुसऱ्या बाजूने एक चाकोरी*'

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

असा किंवा तत्सम उल्लेख करुन आदेश पारित करावा, *या कलमाखाली फक्त "रस्त्याच्या वापराचा हक्क" मान्य केला जातो, "रस्त्याच्या जागेचा नाही"* याची नोंद घ्यावी.
रस्ता देतांना दोन्ही बाजूने ४–४ रूंद असा एकूण ८ फुट रुंदीचा पायवाट रस्ता देता येतो. उभतांच्या सहमतीने अशा रस्त्याची रुंदी कमी-जास्त करता येते. गाडी रस्ता देतांना तो ८ ते १२ फूट रुंदीचा देता येतो.
वाजवी रुंदीपेक्षा अधिक रूंदीच्या रस्त्याची मागणी असल्यास अर्जदाराने लगतच्या शेतकऱ्याकडून रस्त्याचे हक्क विकत घेणे अपेक्षीत आहे.
या कलमाखालील तहसिलदारांचा आदेश मान्य नसल्यास त्याविरूध्द, आदेश प्राप्त झाल्यानंतर साठ दिवसांच्या आत उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे अपील दाखल करता येते. किंवा तहसिलदारांच्या निर्णयाविरूध्द एका वर्षाच्या आत दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करता येतो. दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केल्यास महसूल अधिकाऱ्याकडे अपील करता येत नाही.

प्रश्न १४०: भागीदारी संस्थेची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: जर एखादी मालमत्ता भागीदारी संस्थेची असेल तर सर्व भागीदार मिळूनच त्याचा हस्तांतरण व्यवहार करू शकतात. इतर भागीदारांनी मिळून एका भागीदाराला प्रत्यक्ष नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र दिली असेल तरच कुलमुखत्यारपत्र धारकाला व्यक्तीशी हस्तांतरण व्यवहार करता येतो.

प्रश्न १४१: सहकारी संस्थेची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: सहकारी संस्था कायदा १९६० व नियम १९६१ अन्वये सहकारी संस्थेची स्वत:ची मालमत्ता योग्य ते निकष, सर्वसाधारण सभेचा ठराव आणि विभागीय सहकार निबंधकाची पूर्वपरवानगी घेऊन हस्तांतरित करता येते.

प्रश्न १४२: मुस्लीम देवस्थानची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: मुस्लीम देवस्थान/पीराची मालमत्ता वक्फ बोर्डाची पूर्वपरवानगीच घेऊन हस्तांतरीत करता येते.

प्रश्न १४३: ख्रिश्चन देवस्थानची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: ख्रिश्चन धर्मियांच्या चर्चच्या मालमतेचे हस्तांतरण करण्याआधी द बॉम्बे पब्लिक ट्रस्ट ऍक्ट १९५० अन्वये धर्मादाय आयुक्त व संबंधित ख्रिश्चन पंथाच्या धर्मगुरूची पूर्वपरवानगी घेऊन कायद्यातील सर्व प्रक्रिया पूर्ण करून करता येते.

प्रश्न १४४: न्यासची (ट्रस्ट) मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: न्यास (ट्रस्ट) कायद्याने नोंदणीकृत केलेल्या संस्थेची मालमत्ता धर्मादाय आयुक्तांच्या पूर्वपरवानगीने व न्यासविषयक कायद्यातील तरतुदींचे पालन करून हस्तांतरित करता येते.

प्रश्न १४५: कंपनीची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: कंपन्यांची मालमत्ता कंपनी कायदा, कंपनीचे मेमोरंडम व आर्टिकल्स ऑफ असोसिएशन मधील तरतुदींच्या आधारे हस्तांतरित होते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १४६: दिवाळखोराची मालमत्ता कशी हस्तांतरित होते?

उत्तर: दिवाळखोराच्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचे सर्व अधिकार योग्य त्या कोर्ट रिसिव्हरकडे अबाधित असतात.

प्रश्न १४७: पोकळीस्त नाव किंवा नोंद कशी कमी करावी?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम किंवा तत्सम कायद्यांमध्ये "पोकळीस्त नाव कमी करणे" या नावाने कुठलेही कलम किंवा अशा प्रकारचा उल्लेख आढळून येत नाही.

'पोकळीस्त' हा बोली भाषेचा शब्द असून त्याचा अर्थ पोकळ (Hollow) किंवा अर्थहीन असा होतो. कायद्याच्या भाषेत त्याला "ज्या नोंदीला किंवा नावाला आज रोजी कायदेशीररित्या महत्व नाही किंवा नजर चुकीने तशीच राहून गेलेली नोंद किंवा नाव" असे म्हणता येईल. म्हणजेच एकेकाळी कायदेशीर महत्व असलेली नोंद, कायदेशीर बाबींची पूर्तता झाल्यामुळे आज अर्थहीन झाली तर ती नोंद पोकळीस्त ठरते.

प्रथम अर्जात नमूद किंवा तो निरीक्षण करीत असतांना आढळलेली, पोकळीस्त नोंद किंवा नाव कोणत्या फेरफार नुसार दाखल झाले होते याचा पुरावा घ्यावा. बहुदा अशा नोंदींबाबतचा फेरफार अभिलेख कक्षात आढळून येत नाही. फेरफार न आढळल्यास, अभिलेखपालाचा तसा दाखला प्रकरणी समाविष्ट करावा.

- सात-बारा पुनर्लेखनाच्यावेळी काही चूक झाली आहे काय याची खात्री करावी.
- संबंधीत पोकळीस्त नाव किंवा नोंद कोणत्या हक्काने दाखल झाले होते ते बघावे. उदाहरणार्थ वारस म्हणून अथवा गहाणदार म्हणून ईत्यादी तसेच आज रोजी त्या नावाला कायदेशीररित्या काही महत्व आहे काय याची पडताळणी करावी.
- सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावून त्यांचे जबाब घ्यावे.
- तलाठ्यामार्फत स्थानिक चौकशी करुन त्या बाबतचा अहवाल प्रकरणी समाविष्ट करावा.
- उपरोक्त सर्व प्रकियेत ते नाव किंवा नोंद पोकळीस्त आहे अशी निर्विवाद (beyond doubt) खात्री पटल्यानंतर, निकालपत्रात वरील प्रमाणे केलेल्या सर्व कार्यवाहीचा सविस्तर तपशील नमुद करुन म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५५ अन्वये ते नाव किंवा नोंद कमी करण्याचा आदेश पारित करावा.

प्रश्न १४८: अल्पभूधारक शेतकरी म्हणजे कोण?

उत्तर: जो शेतकरी मालक व/किंवा कुळ म्हणून एक हेक्टर पर्यंत (२.५ एकर) शेत जमीन वहिवाटतो त्याला अल्पभूधारक शेतकरी म्हणतात.

प्रश्न १४९: लहान शेतकरी म्हणजे कोण?

उत्तर: जो शेतकरी मालक व/किंवा कुळ म्हणून एक हेक्टर (२.५ एकर) पेक्षा जास्त शेत जमीन वहिवाटतो त्याला लहान शेतकरी म्हणतात.

प्रश्न १५०: दूर्बल घटक म्हणजे कोण?

उत्तर: दोन हेक्टरपेक्षा जास्त नाही अशी कोरडवाहू जमीन धारण करणारा *(दुष्काळ प्रवण म्हणून जाहीर क्षेत्रात तीन हेक्टर)* लहान शेतकरी आणि ज्याचे बिगर शेती वार्षिक उत्पन्न रु. १३,५००/- पेक्षा जास्त नाही त्याला दूर्बल घटक म्हणतात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १५१: दारिद्र रेषेखालील व्यक्ती म्हणजे कोण?

उत्तर: ज्याचे पैसा अथवा माल किंवा अंशत: पैसा आणि अंशत: माल अशा सर्व मार्गांनी मिळणारे एकूण वार्षिक उत्पन्न ग्रामिण भागात रु. २०,०००/- पेक्षा आणि शहरी भागात रु. २५,२००/- पेक्षा जास्त नाही त्याला दारिद्र रेषेखालील व्यक्ती म्हणतात.

प्रश्न १५२: टिपण बुक म्हणजे काय?

उत्तर: 'टिपण बुक' म्हणजे जमिनीचा अपरिमाणित नकाशा असतो. ब्रिटीश काळात सर्वप्रथम शेतजमिनीची मोजणी शंकुसाखळीने करण्यात येऊन संबंधित जमिनीचे नकाशे तयार करणेत आले आणि त्यांना सर्व्हे नंबर देण्यात आले. प्रत्येक सर्व्हे नंबरचा नकाशा व क्षेत्र तयार करुन ठेवण्यात आले. त्यालाच 'भूमापनाचे मूळ अभिलेख' किंवा 'टिपण' असे म्हणतात.

'टिपण' हे मोडी लिपीत आहे. त्यावेळी मराठवाडयात निजामशाही असल्याने तेथील काही भागात 'टिपण' उर्दूमध्ये आहे. टिपणामध्ये सर्व्हे नंबरची बाहय बाजू भरीव रेषेमध्ये व त्यावरील लंब तुटक रेषांनी दर्शविलेले असतात. त्यावर मोजणी केलेल्या साखळीची मापे लिहीलेली असतात. लंबामुळे तयार झालेल्या भागांना 'वसला' (त्रिकोण/ समलंब चौकन) म्हणतात, त्यांना लाल शाईने क्रमांक दिलेले असतात. या टिपणामध्ये संबंधित सर्व्हेनंबरचे लगत भूमापन क्रमांक व जागेवरील स्थिती (गावठाण रस्ते, पाऊल रस्ते, बैलगाडी रस्ता, ओढा, ओघळी, विहीर, झाडे इ.) बाबी नमुद केलेल्या असतात.

या सर्व बाबींमुळे जमिनीच्या भूमापन क्रमांकाचे क्षेत्रफळ अचुक काढता येते. त्यामुळे सध्या केलेल्या मोजणीकामाची तपासणी/खात्री भूमापक टिपणाच्या आधारे करतो.

धारण केलेल्या प्रत्येक जमिनीचे (सर्व्हे नंबरचे), त्या जमिनीच्या आकारमानाप्रमाणे परिमाणात न काढलेली, आधार रेषा आणि लंब यांचे शंकुसाखळी नुसार 'रुपये/ आणे' या परिमाणात निश्चित मोजमापे, बांधमापे, वसलाक्रमांक, हद्दीच्या खुणा व लगतचे सर्व्हे नंबर दर्शविलेले असतात. अशा पध्दतीने, जमिनीच्या आकारमानाप्रमाणे, परिमाणात न तयार केलेल्या अभिलेख म्हणजे 'टिपण' होय. या 'टिपण'चे दोन उपप्रकार आहेत.

अ) कच्चे टिपण : प्रत्येक भूमापन क्रमांकाचे, धारण केलेल्या वहिवाटी नुसार कच्चेटिपण (परिमाणात नसलेले रेखाचित्र) तयार करण्यात येते. त्यात वहिवाटीच्या हद्दीच्या निशाण्या घेऊन शंकू साखळीचे आधारे साखळी व आणे याप्रमाणे मोजमापे दर्शविली जातात व प्रत्येक भूमापन क्रमांकास मोजणी केलेल्या क्रमानुसार चालता नंबर देण्यात येऊन लगत भूमापन क्रमांक लिहिले जातात. टिपण आकृतीचे मोजमापानुसार वसलेवार पध्दतीने भूमापन क्रमांकाचे क्षेत्र कायम करण्यात येऊन त्यावर एकूण क्षेत्र, बागायत क्षेत्र, तरी/गद्दी याचा उल्लेख असतो.

ब) पक्के टिपण : यामध्ये प्रत्येक भूमापन क्रमांकाचे परिमाणात काढलेले रेखाचित्र असते. त्यावर बांधमापे दर्शवून चालता नंबर, अंतिम नंबर, शेताचे नाव व सत्ता प्रकार इत्यादी बाबी नमुद केल्या जातात.

प्रश्न १५३: शेतवार पत्रक म्हणजे काय?

उत्तर: ज्या पुस्तकात भूमापन क्रमांकानुसार क्षेत्र व आकार नमुद केलेला असतो त्याला शेतवारपत्रक म्हणतात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १५४: कच्चा सुड म्हणजे काय?

उत्तर: मुख्यत: कोकण विभागात एकूण क्षेत्र दाखविण्याकामी सुड वापराला जातो. त्यामध्ये भूमापन क्रमांक, पोट हिस्सानंबर, स्थळाचे नाव, जिरायत, बागायत यांचे क्षेत्र व आकार नमूद असतो.

प्रश्न १५५: पक्का सुड म्हणजे काय?

उत्तर: हा मुख्यत: डोंगराळ भागातील गावासाठी ठेवण्यात येतो. यामध्ये भूमापन क्रमांक व त्यामध्ये पडलेल्या पोटहिस्स्याची स्केली आकृती असते. तसेच जमिनीचा प्रकार, भूमापन क्रमांक व पोट हिस्स्याचे असणारे खराबा क्षेत्र व आकार नमूद असतो.

प्रश्न १५६: दरवारी म्हणजे काय?

उत्तर: दरवारी मध्ये भूमापन क्रमांक, प्रत नंबर, कच्चा व पक्का आकार व क्षेत्र नमूद असते.

प्रश्न १५७: क्लासर रजिस्टर म्हणजे काय?

उत्तर: यात भूमापन क्रमांक / पोट हिस्सा नंबर, जमिनीचे प्रकारनिहाय क्षेत्र, पोटखराब, जिरायत, बागायत व तरी याप्रमाणे दर व आकार नमूद केलेला असतो. तसेच जमिनीची गावापासून व पाण्यापासून असणारी लांबी, मैल वरुन कायम एकरी दर काढलेला असतो.

प्रश्न १५८: प्रतिबुक म्हणजे काय?

उत्तर: जमाबंदीच्यावेळी प्रतबंदी करतांना, प्रत्येक भूमापन क्रमांकाची प्रत्यक्ष जागेवर पाहणी करुन त्याचे ठराविक चौकोन आखुन त्या प्रत्येक भागाची प्रत ठरविली जाते. प्रत्येक भागाचे / जमिनीचे प्रतिवार निरीक्षण करुन, त्याप्रमाणे विहित नमुन्यात प्रतवारी प्रमाणे भागआणे काढले जातात व त्या भागआणे वरुन नंतर त्याचा एकरी दर कायम करुन, आकार बसविण्याचे काम केले जाते. त्याच्या नोंदी प्रतिबुक नोंदवही मध्ये करण्यात येतात त्यामध्ये भूमापन क्रमांक, मोजणी नंबर, डागाचे नाव, कर्दाचे नाव, जमिनीचा प्रकार, क्षेत्र, खराबा क्षेत्र, व लागवडी लायक क्षेत्र, इत्यादी नोंदी घेतल्या जातात.

प्रश्न १५९: क्षेत्रबुक म्हणजे काय?

उत्तर: मोजणी अंती भूमापन क्रमांकाचे परिमाणात काढलेले रेखाचित्राचे क्षेत्र समाविष्ट असणारे मोजणीचे पुस्तक म्हणजे क्षेत्रबुक होय. यात धारकाचे नांव, सर्व्हे नंबर व त्याचे क्षेत्र, चालता नंबर, इ. बाबी नमुद असतात.

प्रश्न १६०: वसलेवार बुक म्हणजे काय?

उत्तर: भूमापन क्रमांकाचे क्षेत्र काढण्यासाठी, त्या भूमापन क्रमांकाची काटकोन, त्रिकोण व समलंब चौकोनात विभागणी करुन मोजमापाच्या सहाय्याने क्षेत्र गणना करण्याची पध्दत म्हणजे वसलेवार होय.
मोजणी केलेल्या भूमापन क्रमांकाची शंकु पध्दतीने त्रिकोण आणि समलंब चौकोनामध्ये विभागणी करुन, निश्चित परिमाणात मापे टाकण्यात येवून, गणितीय पध्दतीने प्रत्येक त्रिकोणाचे क्षेत्र नमुद करण्यात येते. अशा

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

मोजणी केलेल्या सर्व भूमापन क्रमांकाची नोंद ज्या नोंद वहीत केलेली असते, त्या नोंदवहीस वसलेवार बुक असे म्हणतात.

प्रश्न १६१: बागायत तक्ता म्हणजे काय?

उत्तर: बागायत सर्व्हे नंबरसाठी तक्ता तयार करतात. हया तक्त्यात वर्गीकरण करताना जी माहिती सर्व्हेअरने प्राप्त करुन घेतली, ती सर्व हयात नमुद केली जाते. विहीरीची नोंद, सर्व्हे नंबरच्या हद्दी व हद्दीच्या निशाण्या (खुणा) तपासुन लिहून घेतात. वर्गकार सुध्दा प्रत्येक सर्व्हे नंबरची नोंद ठेवतात. त्या सर्व्हे नंबरचे गावापासूनचे अंतरही नोंदवतात. गाव नकाशा व गाव नोंदवही तयार करतात व ओलीताचे/पाण्याची साधने कोणकोणती आहेत. त्यांची नोंद त्यात करतात. तलाव, वोडी, कुंटा या पासुन शेतीला पाणी मिळते किंवा नाही याच्या नोंदी ठेवल्या जातात.

प्रश्न १६२: आकार बंद म्हणजे काय?

उत्तर: गावातील प्रत्यक्ष जमिनीची भूमापन मोजणी व जमाबंदी पूर्ण झाल्यानंतर प्रत्येक भूमापन क्रमांकाचे क्षेत्र वसलेवार पध्दतीने काढले जाते. क्षेत्र काढताना जिरायत, बागायत, तरी (भातशेती) इत्यादी वेगवेगळे क्षेत्र नमुद केले जाते. त्याप्रमाणे (गाव नमुना एक) आकारबंद तयार केला जातो.
एखादया गावाचे एकूण क्षेत्र, भूमापन क्रमांक किंवा गट क्रमांक, त्यांचे प्रत्येकी क्षेत्र, आकार, लागवडीचे क्षेत्र, पोटखराबा, सत्ताप्रकार, प्रतवारी, जमिन महसूल आकारणी, जमाबंदीची मुदत तसेच एकूण क्षेत्र कोणकोणत्या प्रकाराखाली किंवा प्रयोजनासाठी वापरात आहे, त्याचा तपशील दर्शविणारा गाव नमुना एक म्हणजे आकारबंद होय. आकारबंदामध्ये गावचे एकुण क्षेत्र, लागणी लायक, खराबा त्याचा आकार या नोंदी केल्या जातात.
आकारबंदाच्या शेवटच्या पानावर संपूर्ण भूमापन क्रमांकाच्या क्षेत्राची/ आकाराची बेरीज, जमिनीच्या वेगवेगळया प्रकारनिहाय दर्शविलेली असते. तसेच गावठाण, नदया, नाले, शिवेवरील भाग, ओढा, रस्ते, कॅनॉल, तलाव, रेल्वे, इ. क्षेत्राचा वेगळा उल्लेख असतो आणि शेवटी वर उल्लेख केलेल्या सर्वांचे क्षेत्राची एकत्रीत बेरीज केलेली असते. त्यास 'जुमला बेरीज' असेही म्हणतात.

प्रश्न १६३: गांवचे नकाशे म्हणजे काय?

उत्तर: गाव नकाशा हा भूमापन अभिलेख आहे. कारण तो गावचे सर्व भूक्रमांक दर्शवितो. गाव नकाशा एक इंच = २० साखळी किंवा १० साखळी या परिमाणात काढला जात होता. दशमान पध्दत सुरु केल्यानंतर मोजणी प्रमाणित दशमान साखळीने केली जाते आणि गावनकाशे १:५००० व १:१०००० या परिमाणात तयार केले जातात. गाव नकाशा मध्ये गावातील गावठांण, झाडे, विहिरी, डोंगर, टेकडी, ओढा, ओघळी, गाडी रस्ते, पांळंद रस्ते, पक्के रस्ते, झुरी इ. बाबी नमुद असतात. गाव नकाशाच्या आधारे एखादया गट नंबरच्या किंवा गावाच्या दिशादर्शक चतु:सिमा समजून येतात. ज्या गावामध्ये एकत्रीकरण योजना अंमलात आली अशा गावामध्ये सर्व्हे नंबर ऐवजी एकत्रीकरणानंतर त्यास गट नंबर असे संबोधले गेले.

प्रश्न १६४: अधिकार अभिलेख म्हणजे काय?

उत्तर: वऱ्हाड क्षेत्रात सर्व्हे नंबर नुसार कब्जेदारांचे हक्काचे अधिकार अभिलेख, त्यांच्या कब्जातील क्षेत्रनिहाय तयार करणेत आले. मध्य प्रांतात (नागपूर विभागामध्ये) 'खसरा पत्रक' तयार करणेत आले. मराठवाडयात सुध्दा

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

'खासरा पत्रक' तयार करणेत आले. पश्चिम महाराष्ट्रात 'कडई पत्रक' तयार करणेत आले. महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनयम १९६६ लागू झाल्यानंतर अधिकार अभिलेख म्हणून सात-बारा अंमलात आला. सात-बारा हा मूळ महसूल अभिलेख असून, महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवहया (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, १९७१ यातील नियम ३,५,६ आणि ७ नुसार सात-बारा तयार केला जातो.

प्रश्न १६५: फाळणी नकाशे म्हणजे काय?

उत्तर: एखादया भूमापन क्रमांकाचे रितसर हिस्से पाडण्यासाठी जागेवरील वहिवाटीची मोजणी करुन तयार केलेला नकाशा म्हणजे फाळणी नकाशा होय. फाळणी नकाशे हे सन १९५६ पर्यंत शंकुसाखळीने तयार केले गेले. त्यानंतर ते फलकयंत्राच्या साहाय्याने तयार केलेले आहेत. फाळणी नकाशा आधारे पोटहिस्स्यांच्या गहाळ खुणांची स्थिती निश्चित करता येते. हद्दीचे वाद मिटविता येतात. ज्या भूमापन क्रमांकामध्ये पोटहिस्से पडलेले आहेत त्यांच्या हिस्स्याप्रमाणे असलेल्या हद्दी योग्य त्या स्केलाप्रमाणे कायम करुन, यामध्ये भूमापन क्रमांकाच्या हद्दी काळया शाईने व पोटहिस्याच्या हद्दी तांबडया शाईने दर्शवून त्यात त्या- त्या पोटहिस्याचा क्रमांक नमुद केलेला असतो.

प्रश्न १६६: गुणाकार बुक म्हणजे काय?

उत्तर: जेव्हा एखादया भूमापन क्रमांकामध्ये किंवा गटामध्ये कोणत्याही कारणामुळे हिस्से पाडले जातात. तेव्हा मोजणीवेळी गुणाकार बुक (हिस्सा फॉर्म नं.४) भरला जातो. संबंधित धारकाने दर्शविल्याप्रमाणे वहिवाटीप्रमाणे पोटहिस्स्यांची मोजणी करुन आलेले क्षेत्र रकाना क्रमांक ६ मध्ये लिहिण्यात येते. त्यानंतर सर्व्हे नंबरच्या एकुण क्षेत्राशी मेळ ठेवण्यासाठी क्षेत्र कमी अधिक रकाना क्रमांक ८ व ९ मध्ये भरुन सर्व्हे नंबर चे एकुण क्षेत्र रकाना क्रमांक १० मध्ये कायम केले जाते. त्यावेळी प्रत्येक हिस्साच्या खातेदारांचे नाव/हजर असलेबाबत अंगठा किंवा स्वाक्षरी (रकाना क्रमांक १२ मध्ये) घेतली जाते. यामध्ये ज्या भूमापन क्रमांकाचे हिस्से करावयाचे आहेत त्यामध्ये खाष्टे पाडून अथवा त्रैराषिक पध्दतीने क्षेत्रफळ काढले जाते. पोटहिस्सा मोजणी करत असताना जमिन एकत्रीकरण योजना १९४७ च्या नियमास अधिन राहून विहीत केलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमीचा हिस्सा / तुकडा पडणार नाही अशा रितीने जमिनीची विभागणी केली जाते. एकंदरीत सर्व्हे नंबर अथवा गट नंबर मध्ये जेव्हा विभागणी होते, तेव्हा मोजणी समयी जागेवर करावयाच्या / भरावयाच्या तक्त्याला गुणाकार बुक असे म्हणतात.

प्रश्न १६७: कमी- जास्त पत्रक म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमात तरतूद केल्याप्रमाणे सर्व्हे नंबर/गट नंबरचे आकार व क्षेत्रामध्ये काही कारणांस्तव बदल झाल्यास, गावच्या आकारबंदामध्ये बदल करण्यासाठी जो अभिलेख तयार केला जातो. त्यास कमी-जास्त पत्रक म्हणतात. असे कमी-जास्त पत्रक साधारणपणे खालील प्रकरणी तयार करावे लागते.

- शेत जमिनीचा वापर बिनशेती प्रयोजनासाठी करावयाचा असल्यास,
- मूळ भूमापनामध्ये गणितीय किंवा हस्तदोषाने निर्माण झालेली चूक (क्षेत्र दुरूस्ती),
- बिनआकारी जमिनीवर आकारणी करणे (मूळ भूमापनाच्या वेळी आकारणी न केलेल्या जमीनी),
- मळई जमीनींचे प्रदान इ.
- भूसंपादन

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ नदी पात्रातील मळई जमिनीची वाढ व घट अशा प्रकरणी कमी जास्त पत्रक तयार करावे लागते.
यामध्ये मूळ भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक, जमिनीचा प्रकार, एकुणक्षेत्र, खराबा वर्ग, लागवडीखालील क्षेत्र, आकार इत्यादी बाबतच्या मुळ नोंदीमध्ये, हिस्याप्रमाणे दुरुस्ती करुन नोंदी घेतल्या जातात. म्हणजेच कमी जास्त पत्रकामध्ये रकाना १ ते ८ (दुरूस्ती पूर्वीची स्थिती) व उर्वरित भागात दुरूस्तीनंतरची स्थिती नमूद असते. कोणत्याही कारणास्तव गाव नमुना १ किंवा आकार बंदाच्या गोषवाऱ्यातील क्षेत्र व आकार यामध्ये करण्यात येणारा बदल फक्त क.जा.प. च्या माध्यमातूनच केला जातो. अशी क.जा.प. उप अधीक्षक भूमिअभिलेख, मंजुर करतात व उप अधीक्षक भूमि अभिलेख कार्यालयातील भूमापन अभिलेखात, नकाशात व आकारबंदाला नोंद घेऊन क.जा.प.ची एक प्रत उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांचे स्वाक्षरीने तहसिलदार यांचेकडे नकाशासह हक्क नोंदणी व गाव नमुना १ मध्ये नोंद घेण्यासाठी पाठविली जाते. सदर पत्रकास कमी जास्त पत्रक असे म्हणतात.

प्रश्न १६८: एका गटाचा कजाप झाला आहे. परंतु तालुका निरिक्षक, भूमी अभिलेख यांनी अहवालानुसार तलाठी यांनी नोंद घेऊन मंडलअधिकारी यांनी प्रमाणित केली आहे, महसूल अधिकारी यांचा कुठंही आदेश नाही हे विधीसम्मत आहे का?

उत्तर: तालुका निरिक्षक, भूमी अभिलेख हे म.ज.म.अ. कलम २(३१) अन्वये महसूल अधिकारीच आहेत.

प्रश्न १६९: आकारफोड पत्रक म्हणजे काय?

उत्तर: भूमापनाचे वेळी सर्व्हे नंबरचे क्षेत्र व आकार, एकत्रिकरण योजनेवेळी गटाचे क्षेत्र व आकार कायम केलेला आहे. सदरहू सर्व्हे नंबर अथवा गट नंबर मध्ये पोटहिस्सा मोजणीने, कोर्टवाटपाने, भूसंपादनाने किंवा बिनशेती आदेशाने सदरहू सर्व्हे नंबर अथवा गट नंबरचा आकार कमी-जास्त केला जातो त्या पत्रकाला आकार फोड पत्रक असे म्हणतात. आकार फोड पत्रक भूमी अभिलेख कार्यालयातर्फे तयार करण्यात येते.
कोर्ट वाटप करताना, जमिनीचे खाष्टे पाडून, जमिनीतील गुण-दोष पाहून, सरस-निरस मानाने आकार कमी/अधिक केला जातो. तिच पध्दत पोटहिस्सा मोजणीमध्ये सुध्दा वापरली जाते. परंतु हल्ली आकार फोड हे त्रैराषिक पध्दतीने केले जाते. आकार फोड पत्रकात सर्व्हे नंबर/गटनंबर, पोटहिस्स्याचा क्रमांक, त्याचे क्षेत्र, आकार, जमिनीचा प्रकार, लागणीलायक क्षेत्र, पोटखराबा इत्यादी बाबत १ ते २६ प्रमाणे रकाने असतात.

प्रश्न १७०: घरगुती सिलेंडर वाणिज्य प्रयोजनासाठी वापरता येतो काय?

उत्तर: नाही, घरगुती सिलेंडर, घरगुती स्वयंपाकासाठी न वापरता वाणिज्य प्रयोजनासाठी (हॉटेल व्यवसायासाठी) वापरणे एल.पी.जी. (रेग्युलेशन ऑफ सप्लाय ॲन्ड डिस्ट्रीब्युशन) ऑर्डर २००० चा भंग आहे तसेच जीवनावश्यक वस्तू कायदा १९५५, कलम ६ अन्वये गुन्हा आहे.

प्रश्न १७१: प्रेशर टेस्टिंग ड्यु असलेला गॅस सिलेंडर म्हणजे काय?

उत्तर: गॅस कंपनी दर चार महिन्यांनी गॅस सिलेंडर, गॅसचा किती दबाव सहन करू शकेल याची तपासणी करत असते. यात उत्तीर्ण झालेले सिलेंडरच वितरणासाठी पाठविण्यात येतात. एल.पी.जी. गॅस सिलेंडरची ड्यु फॉर प्रेशर टेस्टिंग (डीपीटी) तपासण्यासाठी, गॅस सिलेंडरच्या पकडण्यासाठी जी गोल लोखंडी रिंग असते, त्याच्या खाली तीन रुंद लोखंडी पट्ट्या असतात. त्याच्या आतल्या बाजूला गॅस सिलेंडरची ड्यु फॉर प्रेशर टेस्टिंग असते. यावर A,

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

B, C आणि D अशी अक्षरे आणि या अक्षरांसोबत दोन अंक लिहिले असतात. यांवरुन गॅस सिलेंडर केव्हा प्रेशर टेस्टिंग साठी ड्यु आहे ते लक्षात येते.
यातील A= जानेवारी ते मार्च; B= एप्रिल ते जून; C= जुलै ते सप्टेंबर आणि D=ऑक्टोबर ते डिसेंबर.
(उदाहरण: A15= गॅस सिलेंडरची प्रेशर टेस्टिंग डेट- मार्च २०१५ आहे. हा गॅस सिलेंडर मार्च २०१५ नंतर वापरणे घातक ठरू शकेल. असा सिलेंडर वितरकाला परत देता येतो.

प्रश्न १७२: कब्जेहक्काची रक्कम किंवा भोगाधिकार मूल्य म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट लावणे) नियम १९७१, नियम २(के)(एक) अन्वये कब्जेहक्काची रक्कम किंवा भोगाधिकार मूल्य ची व्याख्या दिलेली आहे. एखाद्या व्यक्तीस जेव्हा शासकीय जमिनीचे वाटप केले जाते तेव्हा त्या जमिनीचा भोगवटा करण्याचा अधिकार दिल्याबद्दल मोबदला म्हणून देय असणारी रक्कम म्हणजे कब्जेहक्काची रक्कम किंवा भोगाधिकार मूल्य. ही रक्कम शिघ्र सिध्द गणकानूसार *(रेडी रेकनर)* ठरविली जाते.

प्रश्न १७३: अल्पसंख्याक लोकसमूह कोणते आहेत?

उत्तर: राष्ट्रीय अल्पसंख्याक आयोग अधिनियम १९९२ (National Commission for Minorities Act, 1992) मधील कलम २(क)नुसार केंद्र शासनाने अधिसूचित केलेले, तसेच महाराष्ट्र राज्य शासनाने राज्य अल्पसंख्याक आयोग अधिनियम २००४ मधील कलम २ (ड) नुसार खालील सहा समुदाय अल्पसंख्याक लोकसमूह घोषित केले आहेत. मुस्लिम, ख्रिश्चन, शिख, बौध्द, पारशी आणि जैन हे अल्पसंख्याक लोकसमूह आहेत.

प्रश्न १७४: जमीन महसूल आकारणी कशी ठरविली जाते?

उत्तर: जमीन महसूल कर ठरवतांना संबंधीत खातेदाराच्या नावे असणाऱ्या जमीनीचा एकूण क्षेत्रावरील (गाव नमुना नं ८अ नुसार) असलेला महसूल कर विचारात घेतला जातो. यासाठी तलाठी यांनी पुढील प्रमाणे कार्यवाही करावी.

➤ दरवर्षी दिनांक १ डिसेंबरच्या सुमारास तलाठी यांनी संपूर्ण गावाचा गाव नमुना नंबर ८ अ (धारण जमिनीची नोंदवही) अद्ययावत करून घ्यावा. त्यानंतर खालील प्रमाणे याद्या तयार कराव्या.

(१) गाव नमुना नंबर ८ अ नुसार ज्या खातेदारांची <u>संपूर्ण राज्यातील</u> एकूण जिरायत (कोरडवाहू) शेत जमीन धारण क्षेत्र ३ हेक्टर पेक्षा जास्त नाही नसलेले आणि त्यांच्या कोणत्याही जमीनीचा, कोणताही भाग, कोणत्याही प्रकारे, सिंचनाखाली येत नाही अशा खातेदांची यादी.अशा खातेदारांना जमीन महसूल आकारणी वसुलीतून सूट असली तरी त्यांच्याकडून जि.प. आणि ग्रा. प. हे स्थानिक उपकर वसूल करायचे असतात.

(२) ज्या ज्या खातेदारांच्या <u>संपूर्ण राज्यातील</u> धारण जमीनीवरील आकार रक्कम रु. ५/- पेक्षा कमी आहे अशा खातेदारांची यादी.

(३) ज्या खातेदारांच्या <u>संपूर्ण राज्यातील</u> एकूण शेत जमीन धारणेवर वार्षिक जमीन महसुलाची आकारणी रुपये ५/- च्या वर परंतू रक्कम रुपये १०/- पेक्षा कमी आहे तसेच त्यांच्या कोणत्याही जमीनीचा, कोणताही भाग, कोणत्याही प्रकारे, सिंचनाखाली येत नाही अशा खातेदारांची यादी.

अशा खातेदारांना जमीन महसूल आकारणी वसुलीतून सूट असली तरी त्यांच्याकडून जि.प. आणि ग्रा. प. हे स्थानिक उपकर वसूल करायचे असतात.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ वरील प्रमाणे याद्या तयार झाल्यानंतर, उपरोक्त सूट वगळता, ज्या खातेदारांकडून मूळ जमीन महसूल वसूल करायचा आहे, त्याच्या नावासमोर वसूल करावयाच्या मूळ जमीन महसूल रकमेचा आकडा लिहावा.

▲ **जिल्हा परिषद उपकर:** हा उपकर मूळ जमीन महसूल आकाराच्या ७ पट असतो. आता या खातेदारांकडून वसूल करावयाच्या मूळ जमीन महसूल रकमेसमोर गुणिले ७ असे लिहावे.

▲ **ग्रामपंचायत उपकर:** हा उपकर मूळ जमीन महसूल आकाराइतकाच असतो. आता वर जिथे खातेदाराच्या नावा समोर गुणिले ७ लिहीले आहे त्याच्याच समोर अधिक मूळ जमीन महसूल आकाराच्या रकमेचा आकडा लिहावा.

▲ **एकूण वसुलीची रक्कम:** मूळ जमीन महसूल आकाराची रक्कम → गुणिले ७ अधिक → मूळ जमीन महसूल आकाराची रक्कम अशी बेरीज केली की देय जमीन महसुलाच्या रकमेचा आकडा तयार होतो. अशी जी एकत्रित रक्कम तयार होते (ही रक्केम मुळ आकराच्या ९ पट असते) तितकी रक्कम संबधित खातेदाराकडून जमीन बाब वसूल म्हणून करावी.

प्रश्न १७५: "ब" आणि "क" पत्रकाच्या वसुलीमध्ये कशाचा समावेश होतो?

उत्तर: "ब" पत्रक वसुलीमध्ये गौण खनिज, आर.आर.सी. वसुली, करमणूक कर, मुद्रांक शुल्क फी वसुली यांचा समावेश होतो तर "क' पत्रक वसुलीमध्ये संजय गांधी निराधार योजना कर्ज वसुली, इतर कर्ज मुद्दल वसुली, तगाई आदींचा समावेश होतो.

प्रश्न १७६: वाढीव जमीन महसूल व विशेष आकारणी म्हणजे काय?

उत्तर: ज्या जमीनीवरील मूळ जमीन महसूल माफ केलेला असतो, त्या जमिनीवरील वाढीव जमीन महसूल सुध्दा माफ असतो.

महाराष्ट्र जमीन महसूल आणि विशेष मूल्यांकन कायदा १९७४ अन्वये, ज्या शेतकऱ्याकडे आठ हेक्टर पेक्षा जास्त परंतू बारा हेक्टर पेक्षा कमी जमीन आहे, त्याच्याकडून मूळ जमीन महसूलाच्या ५०% वाढीव जमीन महसूल वसूल केला जातो.

ज्या शेतकऱ्याकडे बारा हेक्टर पेक्षा जास्त जमीन आहे, त्याच्याकडून सर्वसाधारण जमीन महसूलाच्या १००% वाढीव जमीन महसूल वसूल केला जातो. अकृषिक जमिनीसुध्दा वाढीव जमीन महसूल बसविण्यास पात्र आहेत.

प्रश्न १७७: शिक्षण कर व रोजगार हमी कराची आकारणी कशी केली जाते?

उत्तर: महाराष्ट्र शिक्षण कर व रोजगार हमी कर अधिनियम १९६२ अन्वये विहिरीवरील सिंचनासह, सिंचनाखालील एकूण क्षेत्रापैकी ०.४० हेक्टर (४० आर) वगळून उर्वरीत क्षेत्रावर दर हेक्टरी रु. २५/- प्रमाणे रोजगार हमी कराची आकारणी केली जाते.

प्रश्न १७८: महसूल वाढीचे मार्ग कोणते?

उत्तर: महसूल वाढीच्या मार्गाचे दोन प्रकार आहेत.

(१) नवीन कर लादणे आणि (२) कर चुकवेगिरीवर नियंत्रण ठेवणे.

यातील पहिल्या मार्गात बरेच अडथळे आहेत परंतू दुसरा मार्ग अवलंबण्यायोग्य आहे आणि ते ग्राम पातळीवर फक्त तलाठी/मंडलअधिकारी यांच्या स्तरावर सहज शक्य आहे. जसे:

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ नदी काठावरील मळई जमीन शोधुन काढणे व ती नियमानुसार करपात्र करणे; मळई जमीनीचे क्षेत्र एक एकरपेक्षा जास्त असेल किंवा नदीकाठावर असलेल्या जमीनीच्या मूळ क्षेत्रापेक्षा एक-दशांशपेक्षा जास्त असेल तर ते क्षेत्र करपात्र करता येईल.

▲ बाजारात विविध प्रकारचे नवीन धान्य/फळे इत्यादी शेतमाल दिसून येतो. याच्याबाबत चौकशी करून, त्यांची नोंद नियमानुसार अधिकार अभिलेखात घेता येणे शक्य आहे का याबाबत विचार करता येईल.

▲ साधारणपणे, पिक पहाणीच्या वेळेस शेतात उभ्या दिसणाऱ्या पिकांवर शिक्षण कर वसूल केला जातो. परंतु काही फळ पिकांची वाढ पूर्ण होण्यास एक वर्षापेक्षा जास्त काळ लागतो. अशावेळी शिक्षण कराची वसुली त्या फळ पिकांची पूर्ण वाढ झालेल्या वर्षात करण्यात येते. अशा प्रकारच्या फळ पिकांच्या वाढीवर सतत लक्ष ठेवण्याची गरज आहे.

▲ करमणूकीच्या कार्यक्रमांवर सतत लक्ष ठेवल्यास मोठ्या प्रमाणात करमणूक कर मिळू शकतो.

▲ वर्ग दोनच्या जमिनींच्या बेकायदेशीर हस्तांतरणाबाबत वेळोवेळी विशेष माहिम राबविल्यास मोठ्याप्रमाणात महसूल मिळू शकतो.

▲ साधारणपणे, साखर कारखान्यात पाठविल्या जाणाऱ्या ऊसाच्या माहितीच्या आधारे शिक्षण कर वसूल केला जातो. परंतू याबाबत संबंधीत शेतकऱ्याने ऊस पिकासाठी बँकेकडून घेतलेले कर्ज, खरेदी केलेले खत, किटकनाशके याबाबत माहिती गोळा करून अभ्यास केल्यास शिक्षण करात वाढ करता येऊ शकेल.

▲ ग्रामीण तसेच शहरी भागात मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत अकृषीक वापर केल्याचे आढळते. याविरुध्द वेळोवेळी विशेष माहिम राबविल्यास मोठ्याप्रमाणात महसूल मिळू शकतो.

▲ ग्रामीण तसेच शहरी भागात मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत गौण खनिज उत्खनन आढळते. याविरुध्द वेळोवेळी विशेष माहिम राबविल्यास मोठ्याप्रमाणात महसूल मिळू शकतो.

▲ महसूल अधिनियमांन्वये अनेक ठिकाणी विलंब शुल्काची तरतुद आहे. यांची अंमलबजावणी काटेकोरपणे केल्यास महसूलात वाढ होऊ शकेल.

▲ ग्रामीण भागात मोठ्या प्रमाणात पाण्याचे अनधिकृत जोड, विनापरवाना पाणी पूरवठा याबाबी आढळतात. यांची दंडाची आकारणी काटेकोरपणे केल्यास महसूलात वाढ होऊ शकेल.

प्रश्न १७९: गाव नमुना ७-अ आणि ७-ब यात काय फरक आहे, त्यांत कोणकोणत्या नोंदी घ्याव्यात?

उत्तर: **<u>नमुना सात-अ:-</u>** गाव नमुना सातच्या उजवीकडील स्तंभात, खाते क्रमांकाच्याखाली गाव नमुना सात-अ (कुळ हक्काबाबतची नोंदवही) ची माहिती थोडक्यात दिलेली असते. त्या शेतजमिनीत काही कुळ हक्क असतील तर त्या कुळाची नावे व त्याखाली सदर कुळाचा त्या जमिनीत कसा व काय हक्क आहे त्याबाबतचा फेरफाराचा क्रमांक कुळांच्या नावाखाली वर्तूळात लिहीलेला असतो.

याशिवाय **गाव नमुना सात-अ** हा नमुना प्रत्येक कृषी वर्षासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल अभिलेख (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१, नियम ३२ नुसार नमुना १६ मध्ये स्वतंत्रपणे ठेवण्यात येतो. पीक पाहणीच्या वेळेस कुळाशिवाय इतर व्यक्ती जमीन कसत आहे असे आढळल्यास तलाठी यांनी तहसिलदारकडे याबाबत अहवाल सादर करावा.

♦ गाव नमुना सात - अ मध्ये एकूण १० स्तंभ आहेत, ते खालीलप्रमाणे भरावेत.

▲ गाव नमुना सात - अ-स्तंभ **१** मध्ये अनुक्रमांक लिहावा.

▲ गाव नमुना सात - अ-स्तंभ **२** मध्ये मागील वर्षाच्या सात - अ नोंदवहीमधील क्रमांक लिहावा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ३ मध्ये कुळाचे नाव, मराठी वर्णानुक्रमानुसार लिहावे.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ४ मध्ये जमीन मालकाचे नाव लिहावे.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ५ मध्ये शेत जमिनीचा भूमापन क्रमांक आणि हिस्सा क्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ६ मध्ये शेत जमिनीचे क्षेत्र हे. -आर मध्ये लिहावे.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ७ मध्ये शेत जमिनीची आकारणी रु.-पै. मध्ये लिहावी.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ८ मध्ये कुळ, जमीन मालकास देत असलेला खंड रु.-पै. मध्ये लिहावा.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ ९ मध्ये कुळाची नोंद ज्या फेरफार क्रमांकाने नोंदवली असेल तो फेरफार क्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - अ-स्तंभ १० हा शेरा स्तंभ आहे.

♦ **<u>गाव नमुना सात-ब</u>** हा अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्ज्यात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर व्यक्तीची नोंदवही असून ती महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१, नियम ३१ अन्वये ठेवण्यात येते.

♦ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३० (१) नुसार, पिके जेव्हा शेतात उभी असतील त्या काळात तलाठी यांनी व्यक्तीश: शेतावर जाऊनच पीक पाहणी करतांना तलाठी यांना जर असे निदर्शनास आले की, एखाद्या शेतजमिनीत, अधिकार अभिलेखानुसार शेतजमीन कब्ज्यात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर इसमाचा कब्जा/वहिवाट, कायदेशीर दस्तऐवजाशिवाय आहे, तर तलाठी यांनी गाव नमुना सात- ब मध्ये या गोष्टीची पेन्सिलने त्याची नोंद घ्यावी. यानंतर त्या शेतजमिनीबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल अभिलेख (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१, नियम ३१ अन्वये, नमुना १४ चा फॉर्म भरून शक्य असेल तितक्या लवकर (कमाल दहा दिवसांत) तहसिलदाराकडे पाठवावा. शेतजमीन मालकाशिवाय दुसऱ्या व्यक्तीचे नाव सात - बारावर पीक पाहणी सदरी थेट लावण्याचे अधिकार तलाठी यांना नाहीत. तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती कायदेशीरपणे शेतजमीन कसत आहे' असा निकाल दिला तर गाव नमुना क्रमांक ७ब मध्ये तहसिलदार यांनी सदर बाबत दिलेल्या निकालाचा क्रमांक व दिनांक शेरा स्तंभात लिहून तशी नोंद करावी. जर तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती अनाधिकाराने शेतजमीन कसत आहे' असा निकाल दिला तर गाव नमुना सात - ब मधील पेन्सिलची नोंद खोडून टाकावी.

♦ गाव नमुना सात - ब मध्ये एकूण ८ स्तंभ आहेत, ते खालीलप्रमाणे भरावेत.

- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ १ मध्ये अनुक्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ २ मध्ये वरील शेत जमिनीचा भूमापन क्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ३ मध्ये वरील शेत जमिनीचा हिस्सा क्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ४ मध्ये खातेदाराचा गाव नमुना आठ - अ अन्वये दिलेला खाते क्रमांक लिहावा.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ५ मध्ये हंगाम आणि वर्ष लिहावे.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ६ मध्ये अधिकार अभिलेखामध्ये नाव नोंदलेल्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्ज्यात असलेल्या इतर व्यक्तीचे नाव लिहावे.
- गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ७ मध्ये ज्या दिनांकापासून सदर जमीन उपरोक्त इतर व्यक्तीच्या कब्ज्यात आहे तो दिनांक लिहावा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

⅄ गाव नमुना सात - ब- स्तंभ ८ हा शेरा स्तंभ आहे. तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती जमीन कसत होती' असा निकाल दिला तर तहसिलदार यांनी दिलेल्या निकालाचा क्रमांक व दिनांकाची या स्तंभात नोंद करावी.

प्रश्न १८०: एकाने गहाणखत नोटरीकडे नोंदविले आहे, त्याची नोंद गावदप्तरी घेता येईल काय?

उत्तर: ⅄ **दस्त नोंदणी**: दस्त नोंदणी (Document Registration), कार्यवाही 'नोंदणी अधिनियम, १९०८' या कायदयान्वये केली जाते. या कायदयातील तरतुदींच्या अनुषंगाने दस्त नोंदणीची सविस्तर कार्यपध्दती महाराष्ट्र नोंदणी नियम,१९६१ अन्वये देण्यात आलेली आहे. थोडक्यात, दस्त नोंदणी करणे म्हणजे दस्तावर संबंधितांनी स्वत: जाणीवपूर्वक सही केली असल्याची दुय्यम निबंधकानी खात्री करणे व तसे प्रमाणित करुन दस्त, शासकीय नोंदणी फी घेऊन शासकीय अभिलेखात समाविष्ट करुन घेणे. आणि दस्तामध्ये नमूद व्यवहाराची माहिती/नोटीस तमाम जनतेला माहितीसाठी उपलब्ध करुन देणे आणि त्याद्वारे व्यवहार करणाऱ्यांचे हित संरक्षण करणे.

⅄ **नोटरी:** नोटरींची कार्यपध्दती, नोटरी कायदा १९५२ अन्वये आहे. नोटरी कायदा कलम ८ अन्वये नोटरीची कार्ये नमुद आहेत त्यानुसार दस्ताला सत्यापित (verify) करणे, प्रमाणीकृत (authenticate) करणे, प्रमाणित (certify) करणे, एखादी गोष्ट सत्य आहे असे सिद्ध करणे (attest) तसेच कोणत्याही व्यक्तीला किंवा व्यक्तीकडून प्रतिज्ञापत्र करवून घेण्यासाठी शपथ देणे व अशा दस्तांची नोंद (दस्त नव्हे) स्वत:कडील नोंदवहीत ठेवणे या कामांचा प्रामुख्याने समावेश होतो. नोटरीकडे नोंदविलेल्या दस्ताची नोंद, नोटरीकडील नोंदवहीत असली तरी दुय्यम निबंधकाकडे नोंदविलेल्या दस्ताप्रमाणे शासकीय अभिलेखात होत नाही. त्यामुळे त्याला 'नोंदणी अधिनियम, १९०८' अन्वये, दुय्यम निबंधकाकडे नोंदविलेल्या दस्ताप्रमाणे 'नोंदणीकृत दस्त' असा दर्जा नसतो. त्यामुळे नोटरीसमोर केलेल्या दस्ताची नोंद गाव दप्तरी घेता येत नाही.

मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम १८८२, कलम ५९ अन्वये जेव्हा प्रतिभूत (secured) केलेली मुद्दल रक्कम रूपये शंभर किंवा त्याहून अधिक असेल तेव्हा हक्कलेख, किमान दोन साक्षीदारांनी साक्षांकित केलेल्या नोंदणी झालेल्या लेखानेच घडवून आणता येते. अशा नोंदणी झालेल्या दस्ताचीच नोंद गाव दप्तरी करता येते.

प्रश्न १८१: ॲमिनिटी स्पेस *(Aminity space)* ची विक्री करता येते काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगर रचना अधिनियम १९९६६, कलम २(२) मध्ये ॲमिनिटीची व्याख्या दिलेली आहे. त्यानुसार रस्ते, रस्त्यावरील मोकळी जागा, उद्याने, मनोरंजन कारणास्तव, खेळ/ परेड ग्राऊंड, बागा, बाजार, पार्किंग, प्राथमिक व माध्यमिक शाळा आणि महाविद्यालये, पॉलिटेक्निक, दवाखाने, दवाखाने आणि रुग्णालये, पाणीपुरवठा, वीज पुरवठा, रस्त्यावरील प्रकाश, नाले, ड्रेनेज, सार्वजनिक बांधकाम आणि इतर सेवा, सोयी, सुविधा यांचा समावेश होतो आणि त्यासाठी राखीव ठेवलेली जागा, ॲमिनिटीची स्पेस ही सर्वांच्या मालकीची असते त्यामुळे ॲमिनिटी स्पेस *(Aminity space)* ची विक्री करता येत नाही.

प्रश्न १८२: एका व्यक्तीने शेतजमीन खरेदी केली आहे. परंतु त्याचा फेरफार न नोंदविल्यामुळे सात-बारा सदरी त्याचे नाव नाही. अशा व्यक्तीला जमीनधारक म्हणता येईल काय?

Dr. SANJAY K

उत्तर: होय, खरेदी खत हे कायदेशीर हक्काचा दस्त *(Title Deed)* आहे. सात-बारा वरील नाव केवळ जमीन महसूल गोळा करण्यासाठी/देण्यासाठी जबाबदार कोण यासाठीचा अभिलेख आहे. फक्त सात-बारा वरून मालकी सिध्द होत नाही.

प्रश्न १८३: हंगामी पिक शेती ठरविण्याचे निकष कोणते?

उत्तर: महाराष्ट्र शेतजमीन (जमिन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१, कलम ५(ब) अन्वये,

- ज्या जमिनीस राज्य शासन, जिल्हा परिषद किंवा नैसर्गिक पाण्याचे स्रोतापासून एक ऋतू पाण्याचा खात्रीशीर पाणी पुरवठा आहे,
- ज्या जमिनीस खाजगी लिफ्टद्वारे पाण्याचा खात्रीशीर पाणी पुरवठा आहे,
- ज्या जमिनीस खाजगी विहीर, नदीप्रवाह या मधून खात्रीशीर पाणी पुरवठा आहे

या निकषांच्या आधारे हंगामी पीक शेती ठरवण्यात येते.

प्रश्न १८४: दिनांक १७/०७/२०१४ रोजीच्या शासन परीपत्रकानुसार तलाठ्याने हितसंबधीतास नमूना-९ ची नोटीस द्यावी की नाही?

उत्तर: दिनांक १७/०७/२०१४ रोजीच्या शासन परीपत्रकानूसार कलम १५०/२ मध्ये अशी सुधारणा करण्यात आली आहे की,

]"जेथे साठवणुकीच्या यंत्राचा (संगणक इत्यादी) वापर करुन, (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६-कलम २/(३३-अ) 'साठवणुकीचे यंत्र (*Storage Device*)' याची व्याख्या आहे) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४८ क अन्वये, अधिकार अभिलेख ठेवण्यात आलेले असतील, तेथे तालुक्यातील तहसिलदार, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५४ अन्वये सुचना मिळाल्यानंतर, लगेचच, ती सूचना, फेरफारामध्ये ज्याचा हितसंबंध आहे असे अधिकार अभिलेखावरुन किंवा फेरफार नोंदवहीवरुन त्यास दिसून येईल, अशा सर्व व्यक्तींना आणि त्यात ज्या व्यक्तींचा हितसंबंध आहे असे त्यास सकारण वाटत असेल अशा इतर कोणत्याही व्यक्तीला व त्याबरोबर गावाच्या संबंधित तलाठयास लघुसंदेश सेवा *(एस.एम.एस.)* किंवा इलेक्ट्रॉनिक मेल *(इ-मेल)* किंवा विहीत करण्यात येईल अशा इतर कोणत्याही उपकरणाद्वारे पाठवील. अशी माहिती मिळाल्यानंतर गावाचा तलाठी, तातडीने त्याची नोंद फेरफार नोंदवहीत करील.

परंतु, असे की, भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये दस्तऐवजांची नोंदणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यासमोर ज्या व्यक्तींनी स्वत: दस्तऐवज निष्पादीत केले असतील, अशा व्यक्तींना, तहसिलदार कार्यालयातील तलाठ्यादवारे, पहिल्या परंतूकान्वये तरतुद केलेली अशी कोणतीही सुचना पाठविणे आवश्यक असणार नाही."

तथापि, मंत्रीमंडळ निर्णय *(बैठक क्रमांक १६२)* दि. २१ मे २०१४ मध्ये नमूद आहे की,

"नोंदणीकृत दस्तऐवजाने होणाऱ्या फेरफार नोंदी घेतल्यानंतर, दुय्यम निबंधकासमोर समक्ष उपस्थित राहून दस्तावर सही करणाऱ्या पक्षकारास परत एकदा संबंधित तलाठ्यासमोर उपस्थित राहण्याची आवश्यकता भासणार नाही. *(म्हणजेच दुय्यम निबंधकासमोर समक्ष उपस्थित राहून सही केलेला दस्त घेऊन, फेरफार नोंद करण्यासाठी तलाठ्याकडे जावे लागणार नाही.)*

दस्त नोंदणी होताच त्याची माहिती आज्ञावलीद्वारे *(दुय्यम निबंधकामार्फत)* तहसिल कार्यालयातील म्यूटेशन सेलला तात्काळ उपलब्ध करून दिली जाईल. त्याआधारे फेरफार नोंद घेऊन नमुना ९ ची नोटीस तयार करुन (तहसिल कार्यालयामार्फत) तलाठ्यास तशी नोंद घेण्याचा एसएमएस किंवा ई-मेल केला जाईल. त्यानुसार तलाठी किंवा

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

परिरक्षक भूमापक फेरफार नोंदवहीत नोंद घेऊन पुढील कार्यवाही करतील."
कायद्यान्वये फेरफार नोंदवहीत नोंद घेऊन पुढील कार्यवाही करणे म्हणजेच नोटीस बजावणे.
तथापि, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम १५० (५) (ब) अन्वये हितसंबंधीतांना नोटीस बजावल्याशिवाय कोणतीही नोंद प्रमाणित करता येणार नाही. नोटीस बजावण्याची रीत म.ज.म.अ. कलम २३० मध्ये नमूद आहे.
उपरोक्त परिपत्रकात नमूद आहे की,
"परंतु, असे की, भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये दस्तऐवजांची नोंदणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यासमोर ज्या व्यक्तींनी स्वत: दस्तऐवज निष्पादीत केले असतील, अशा व्यक्तींना, तहसिलदार कार्यालयातील तलाठ्याद्वारे, पहिल्या परंतुकान्वये तरतुद केलेली अशी कोणतीही सुचना पाठविणे आवश्यक असणार नाही."
याचा अर्थ जर तहसिल कार्यालयामार्फत, तलाठ्यास तशी नोंद घेण्याचा एसएमएस किंवा ई-मेल केला गेला नाही तर अशी नोटीस बजावण्याची आवश्यकता नाही.

प्रश्न १८५: जनजाती व जमाती प्रवर्गातील व्यक्तीच्या जमिनीचा हस्तांतरण व्यवहार जनजाती, जमाती प्रवर्गातील नसलेल्या व्यक्ती सोबत करता येईल काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ३६-अ, महाराष्ट्र जमीन महसूल जनजातीच्या व्यक्तींनी जनजातीतर व्यक्तींकडे भोगाधिकार हस्तांतरीत करणे) नियम, १९७५ अन्वये जनजाती व जमाती प्रवर्गातील व्यक्तीच्या जमिनीचा हस्तांतरण व्यवहार जनजाती, जमाती प्रवर्गातील नसलेल्या व्यक्ती सोबत करता येणार नाही.

प्रश्न १८६: शासन निर्णय म्हणजे काय?

उत्तर: शासन निर्णय किंवा शासनाचा ठराव (Government Resolution) म्हणजे एक तात्पुरता परिणाम असणारा ठराव असतो. जेव्हा कायदा किंवा नियमांतील काही भाग अस्पष्ट, अनावश्यक किंवा अव्यवहार्य असतो तेव्हा शासन निर्णयाद्वारे त्याचा खुलासा केला जातो. संबंधित कायदे आधीपासून अस्तित्वात असतात. शासन निर्णयद्वारे फक्त त्यातील महत्वाचे मुद्दे अधोरेखित केले जातात.

प्रश्न १८७: वटहुकूम म्हणजे काय?

उत्तर: वटहूकूम ला 'अध्यादेश' (ऑर्डिनन्स) असेही म्हणतात. भारतीय घटनेनुसार कायदा बनविण्याचे अधिकार संसदीय सभागृहांना (संसद आणि विधानभवने) आहेत. मात्र जेव्हा संसदेचे सत्र चालू नसते आणि काही नियम तात्काळ लागू करणे अत्यावश्यक असते तेव्हा राष्ट्रपती/राज्यपाल अध्यादेश लागू करू शकतात.
अध्यादेश (वटहूकूम) हा कायदा असतो आणि तो प्रचलित कायद्यात बदल करू शकतो. सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट केल्याप्रमाणे असे अध्यादेश लागू करणे हा केवळ 'अत्यावश्यक प्रसंगी' वापरण्याचा अधिकार असून तो केवळ 'एक्सिक्युटिव्हज' ना दिलेला आहे. अध्यादेश लागू केल्यानंतर होणाऱ्या पहिल्या सत्रात, ६ आठवड्याच्या आत (सत्राच्या पहिल्या दिवसापासून ६ आठवडे) हा अध्यादेश संसदेपुढे ठेवणे बंधनकारक असते. संसदेला हा अध्यादेश मंजूर करण्याचा किंवा नामंजूर करण्याचा अधिकार असतो. याव्यतिरिक्त राष्ट्रपती/राज्यपाल हा अध्यादेश मागे घेऊ शकतात. मात्र जर हा अध्यादेश संसद- सत्राच्या पहिल्या दिवसापासून ६ आठवड्यात मंजूर/

SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

नामंजूर होऊ शकला नाही किंवा सादर केला गेला नाही तर तो 'अवैध' ठरतो किंवा व्यपगत (लॅप्स) होतो. अध्यादेश सादर झाल्यानंतर, त्या अध्यादेशाला पूरक असा, ज्या कायद्यांमध्ये बदल करणे प्राप्त आहे किंवा जो कायदा बनविणे आवश्यक आहे, ते कायदे किंवा ते बदल संसदेपुढे विधेयकाच्या रूपात मांडले जातात व ती विधेयके संसदेपुढे चर्चा आणि मतदानार्थ ठेवली जातात. त्यानंतर नेहमीच्या विधेयकानुसार त्यावर चर्चा व मतदान होते आणि ते बदल मंजूर किंवा नामंजूर होतात.

प्रश्न १८८: शर्तभंग झाला म्हणून सक्षम अधिकाऱ्याने जमीन सरकार जमा करण्याचे आदेश दिले आहेत. त्या निर्णयाविरूध्द अपील दाखल आहे. दरम्यानच्या काळात त्या जमिनीवर शर्तभंग करणाऱ्या व्यक्तीला वहिवाट करता येईल काय?

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

प्रश्न १८९: म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वये वाटप करताना सर्व सहहिस्सेदारांची संमती नसल्यास वाटप करता येईल काय?

उत्तर: नाही, म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वयेच्या वाटपास सर्व सहहिस्सेदारांची संमती असणे आवश्यक आहे. अशी संमती नसेल तर दिवाणी कोर्टातून वाटप करून घ्यावे लागेल.

प्रश्न १९०: खाजगी जागेतील अतिक्रमण काढण्याचे अधिकार कोणास आहेत?

उत्तर: दिवाणी न्यायालयाकडुन आदेश प्राप्त करावे लागतील.

प्रश्न १९१: नोंदणीकृत खरेदीखत रद्द करण्याचा अधिकार महसूल अधिकाऱ्यांना आहे काय?

उत्तर: नाही, नोंदणीकृत दस्त रद्द करण्याचा अधिकार फक्त दिवाणी न्यायालयाला आहे. तथापि, नोंदणीकृत दस्त जर बेकायदेशीर असेल तर संबंधीत फेरफार नोंद रद्द करण्याचा अधिकार महसूल अधिकाऱ्यांना निश्चितच आहे.

प्रश्न १९२: शेतजमिनीची मोजणी मान्य नसेल तर काय करावे? REPLY

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १३६ नुसार शेतजमीन मोजणी केली जाते. अशावेळी सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावून उपस्थित राहणेस सांगितले जाते. उपस्थित व्यक्तींनी तक्रार केल्यास, त्यांच्या हरकती विचारात घेऊन व पुरावे मांडण्याची संधी देऊन भूमी अभिलेख अधिकारी निर्णय देतात.
जर असा निर्णय अथवा मोजणी मान्य नसेल तर अशा निर्णय अथवा मोजणी विरूध्द जिल्हा अधीक्षक भूमी अभिलेख यांच्याकडे निमताणा मोजणीसाठी अपील दाखल करण्याची तरतुद आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १९३: एका शेतजमिनीत अ आणि ब यांचे अर्धा अर्धा हिस्सा क्षेत्र असून अ च्या क्षेत्रात क ही व्यक्ती दोन वर्षे कराराने कायदेशीर वहिवाट करीत होती. दोन वर्षानंतर अ ने क या व्यक्तीचे नाव वहिवाटीतून कमी करण्याचा अर्ज तलाठींकडे दिला आहे. याबाबत काय करता येईल?

उत्तर: दोन वर्षाचा करार संपल्यानंतरही जर क जमीन वहिवाटीत असेल तर ती वहिवाट अनधिकृत आहे.
"एखादी जमीन, अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्ज्यात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त इतर इसमाच्या कब्ज्यात/वहिवाटीस, कायदेशीर दस्तऐवजाशिवाय आहे, तर तलाठी यांनी गाव नमुना ७-ब मध्ये पेन्सिलने त्याची नोंद घ्यावी. यानंतर त्या जमिनीबाबत नमुना १४ चा फॉर्म भरून शक्य असेल तितक्या लवकर (कमाल दहा दिवसांत) तहसिलदाराकडे पाठवावा." अशी तरतुद कायद्यात आहे.
जर क आता जमीन वहिवाटीत नसेल (जमीन सोडून गेला आहे) तर तलाठी जेव्हा अ च्या शेतावर पिक पहाणीसाठी जातील तेव्हा अ हा मालकच वहिवाट करतांना दिसेल. त्यामुळे फॉर्म १४ भरता येणार नाही. मालक वहिवाट करतो म्हणून ७-ब ला खुद्द वहिवाट लिहावी लागेल. जरूर तर तसा अहवाल तहसिलदार यांना पाठविता येईल. तथापि, आजच्या काळात इतके धाडस कोणताही तलाठी करेल असे वाटत नाही. त्यापेक्षा तहसिलदार यांना रितसर खुलासेवार अहवाल सादर करून अ या मालकाच्या नावे खुद्द वहिवाट दाखल करण्याचा आदेश प्राप्त करून घेणे सुरक्षित राहील.

प्रश्न १९४: प्रादेशिक योजना म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६, कलम ३ ते २० च्या तरतुदींनुसार राज्यातील जिल्ह्यांच्या सर्वसमावेशक विकासासाठी, महानगरपालिका/ नगरपालिका क्षेत्राबाहेर होणाऱ्या अनियंत्रित व अनिर्बंधित वाढीचे सुनियोजन तसेच नागरी व ग्रामीण क्षेत्राचे संतुलन राखण्यासाठी तसेच ग्रामीण क्षेत्राच्या उन्नतीकरिता प्रस्तावित जमीन वापर व सार्वजनिक सुविधा दर्शविणाऱ्या प्रादेशिक योजना तयार केल्या जातात.

प्रश्न १९५: विकास योजना म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६, कलम २१ ते ३१ च्या तरतुदींनुसार नागरी क्षेत्रासाठी म्हणजेच महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगर पंचायती अशा स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या कार्यक्षेत्रामध्ये अंतर्भूत क्षेत्राच्या विकास योजना, आगामी २० वर्षाच्या कालावधी लक्षात घेऊन, भविष्यकालीन लोकसंख्येनुसार, प्रस्तवित जमिन वापर आणि सार्वजनिक सुविधांची आरक्षणे दर्शविणारा नकाशा आणि प्रारुप विकास आराखडा तयार करण्याची तरतुद असून या योजनेला शासनाच्या नगर विकास विभागाकडून मान्यता देण्यात येते.

प्रश्न १९६: प्रादेशिक योजना म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३ ते २० मधील तरतुदीनुसार, राज्यातील जिल्ह्यांच्या सर्व समावेशक विकासासाठी, ढोबळमानाने जमिन वापर दर्शविणारी प्रादेशिक योजना तयार करण्याची तरतुद असून, या योजनेला शासनाच्या नगर विकास विभागाकडून मान्यता देण्यात येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १९७: नगर रचना योजना म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम ५९ ते ११० मधील तरतुदीनुसार नागरी क्षेत्रासाठी म्हणजेच महानगरपालिका /नगरपरिषदा /नगरपंचायती इ. स्थानिक स्वराज्य संस्था यांच्या कार्यक्षेत्रामध्ये समाविष्ट क्षेत्रासाठी मंजूर अंतिम विकास योजना क्षेत्रामध्ये, विकास योजना अंमल बाजवणीसाठी सविस्तर सुक्ष्मनियोजन *(Micro-Planning)* म्हणजे Land Pooling & Redistribution या पध्दतीने योजना तयार करण्याची तरतुद असून या योजनेला शासनाच्या नगर विकास विभागा कडून मान्यता देण्यात येते.

प्रश्न १९८: विशेष नगर वसाहत म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र शासनाने राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणाला अनुसरुन नागरीकांना परवडणाऱ्या किमतीमध्ये जास्तीत जास्त घरकुले उपलब्ध व्हावी या उद्देशाने विशेष नगर वसाहत योजना महाराष्ट्र राज्यात सर्वत्र लागू केली आहे. या योजने मार्फत खाजगी जमिन धारक/विकासक ज्याच्याकडे ४० हेक्टर किंवा त्यापेक्षा जास्त जमिन एक संघ आणि किमान १८ मीटर रुंद प्रवेश रस्त्यासह उपलब्ध असेल अशा ठिकाणी शासनाच्या विविध नियमांमध्ये सूट देऊन घरकूल योजना राबविण्यासाठी परवानगी देण्यात येते.

प्रश्न १९९: मानीव खरेदीखत *(Deemed Conveyance)* म्हणजे काय?

उत्तर: मोफा *(Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 - MOFA)* कायदयान्वये, जमीन मालक/विकसक यांची मिळकत हस्तांरणासंबंधी कायदेशीर जबाबदारी आहे. अनेक ठिकाणी विक्री करार करून सदनिकांचा ताबा देण्याचा टप्पा पूर्ण करण्यात आला आहे आणि सदनिकाधारक संबंधित सदनिकांचा उपभोग घेत आहेत. मात्र, त्या विकसित मिळकतीचे (जमीन व त्यावरील बांधकाम) खरेदीखत सहकारी गृहरचना संस्था/ असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स /कंपनी यांचे लाभात करून देण्यात आलेले नाही. याचा परिणाम म्हणून:

▲ उपरोक्त सहकारी गृहरचना संस्था / असोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स /कंपनी सदर जमीन व त्यावरील बांधकाम या मिळकतीचे कायदेशीर मालक बनत नाहीत.

▲ उपरोक्त मिळकतीच्या मालकी हक्क अभिलेखात *(Record of Rights)* त्यांची मालक म्हणून नोंद होत नाही. त्यामुळे अशा मिळकतीचा पुनर्विकास करणे, अतिरिक्त एफएसआय/टी.डी.आर. घेवून अस्तित्वात असलेल्या बांधकामावर अतिरिक्त बांधकाम करणे, कर्ज उचलणे इत्यादी फायदयांपासून त्यांना वंचित राहवे लागते.

या बाबींचा विचार करुन शासनाने मोफा *(MOFA)* कायदयामध्ये काही बदल केले असून, त्यानुसार सहकारी गृहरचना संस्था इ. यांचे लाभात जमीन व त्यावरील बांधकामाचे खरेदीखत करुन देण्यास जमीनमालक/विकसक टाळाटाळ करीत असल्यास, त्याबाबतची योग्य ती चौकशी पूर्ण केल्यानंतर, शासनाने यासाठी नियुक्त केलेले अधिकारी (सहकार विभागाचे जिल्हा उप निबंधक सिडकोच्या मालमत्तांबाबत सहकार विभागाचे सह निबंधक) जमीनमालक/विकसक यांचे वतीने उक्त सहकारी गृहरचना संस्था इ. यांचे लाभात, जमीन व बांधकामाचे खरेदीखत करुन देऊ शकतील.

या रीतीने, जमीनमालक/विकसक यांच्याऐवजी शासनाच्या प्राधिकृत अधिकाऱ्याने खरेदीखत करुन देण्याच्या संकल्पनेला मानीव खरेदीखत म्हणतात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २००: मानीव खरेदीखत प्रयोजनासाठी शासनाचे कोणते अधिकारी सक्षम प्राधिकारी *(Competent Authority)* आहेत?

उत्तर: मानीव खरेदीखत *(Deemed Conveyance)* या प्रयोजनासाठी, महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक २५/२/२०११ च्या अधिसूचनेदवारे सर्वसाधारणपणे जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, *(District Deputy Registrar, Co-operative Society - DDR)* यांना त्या त्या जिल्हयासाठी सक्षम प्राधिकारी म्हणून घोषित केलेले आहे.

सिडकोकडून वाटप करण्यात आलेल्या ठाणे व रायगड जिल्हयातील जमीन क्षेत्रासाठी सहनिबंधक, सहकारी संस्था, सिडको, नवी मुंबई *(Joint Registrar Co-operative Society)* यांना सक्षम प्राधिकारी म्हणून घोषित करण्यात आलेले आहे.

प्रश्न २०१: मानीव खरेदीखतासाठी काय कार्यपध्दती आहे ?

उत्तर: मानीव खरेदीखतासाठी *(Deemed Conveyance)* संबंधित सहकारी गृहरचना संस्था, कंपनी किंवा असोशिएशन यांना मोफा कायदयाअंतर्गत, शासनाने नियुक्त केलेल्या सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे एकतर्फी खरेदीखत म्हणजे मानीव खरेदीखत त्यांचे लाभात करुन मिळणेसाठी अर्ज करता येतो.

या अर्जाचे अनुषंगाने, सक्षम प्राधिकारी उचित चौकशी करुन उक्त संस्था, कंपनी किंवा असोशिएशन यांचे लाभात मानीव खरेदीखत करण्यासाठी आवश्यक प्रमाणपत्र व आदेश निर्गमित करतात.

तदनंतर संबंधित संस्था, कंपनी किंवा असोशिएशन मानीव खरेदीखताचा मसुदा सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे सादर करतात.

खरेदीखताचा मसुदा सक्षम प्राधिकारी यांनी मंजूर केल्यानंतर, संबंधित संस्था उक्त खरेदीखत महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमातील तरतूदीनुसार, संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे अभिनिर्णयासाठी *(देय मुद्रांक शुल्क ठरविण्याकरिता)* सादर करतात.

मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशानुसार मुद्रांक शुल्क भरल्यास मुद्रांक जिल्हाधिकारी खरेदीखतावर यथोचित मुद्रांक शुल्क भरल्याचे प्रमाणपत्र देतात.

अशा योग्य मुद्रांकीत खरेदीखतावर सक्षम प्राधिकारी किंवा त्यांचे प्रतिनिधी लिहून देणार म्हणून तर संबंधित संस्था लिहून घेणार म्हणून सही करतात.

उभय पक्षकारांचे सहीनंतर असे खरेदीखत संबंधित संस्था संबंधित दुय्यम निबंधक यांचेकडे नोंदणी करणेसाठी दाखल करतात.

प्रश्न २०२: बौद्ध जातीचा दाखला वेगळा असतो काय?

उत्तर: बौध्द ही जात नसून धर्म आहे. 'संविधान (अनुसूचित जाती) आदेश- १९५०' अन्वये महाराष्ट्रातील अनुसूचीत जातींची यादी निश्चित करण्यात आलेली आहे. या यादीत समावेश असलेल्या परंतु नंतर बौद्ध धर्म स्वीकारलेल्या व्यक्तींना "बौद्ध धर्मांतरित अनुसूचित जातीची व्यक्ती" अशा अर्थाचे अनुसूचीत जातीचे प्रमाणपत्र दिले जाते. हे प्रमाणपत्र देतांना अर्जदार व्यक्ती बौद्ध धर्म स्वीकारण्यापूर्वी महाराष्ट्र राज्याच्या संदर्भात मान्यताप्राप्त असलेल्या यादीतील अनुसूचित जाती मधील आहे किंवा नाही हे तपासले जाते व सदर जातीचा अनुक्रमांक नमूद करुन विशेष नमुन्यात जात प्रमाणपत्र दिले जाते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २०३: पोकळ खरेदी खत म्हणजे काय?

उत्तर: फक्त दाखविण्यापुरते खरेदीखत करणे म्हणजे पोकळ खरेदी खत. यात कोणताही व्यवहार झालेला नसतो.

प्रश्न २०४: अकृषिक आकारणी कशी ठरविली जाते?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ११० अन्वये बिगर नागरी क्षेत्रातील तर कलम १११ अन्वये नागरी क्षेत्रातील अकृषिक आकारणी ठरविली जाते.

प्रथम जमिनीची जागा, ज्या कारणांसाठी जमिनीचा वापर होतो ती कारणे, फायदे-तोटे, बाजारभाव विचारात घेऊन, जमिनीचे वर्ग-१ आणि वर्ग-२ असे विभाग करण्यात येतात.

वर्ग-१ मधील गावांमध्ये, दर चौरस मीटरला, दर वर्षाला दहा पैशापेक्षा अधिक नसेल इतकी अकृषिक आकारणी तर वर्ग-२ मधील गावांमध्ये, दर चौरस मीटरला, दर वर्षाला पाच पैशापेक्षा अधिक नसेल इतकी अकृषिक आकारणी निश्चित करण्यात येते. अशा तऱ्हेने निश्चित करण्यात आलेली आकारणी कृषिक आकारणीपेक्षा कमी नसावी.

नागरी क्षेत्रातील गावठाणामध्ये वसलेल्या निवासी प्रयोजनार्थ वापरल्या जाणाऱ्या जमिनींवर कोणत्याही प्रकारचा महसूल बसवता येत नाही.

कलम ११२ अन्वये नागरी क्षेत्रातील जमीन जेव्हा इमारतीची जागा म्हणून वापरण्यात येत असेल तेव्हा तिच्यावरील अकृषिक आकारणी, तिच्या संपूर्ण बाजारमूल्याच्या तीन टक्क्यापेक्षा अधिक असणार नाही.

प्रश्न २०५: अकृषिक आकारणीचा प्रमाण दर म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ११२ अन्वये, नागरी क्षेत्रातील प्रत्येक गटातील जमिनीच्या दर चौरस मीटर क्षेत्रावर, अशा जमिनीच्या संपूर्ण बाजारमूल्याच्या, विहित करण्यात येईल अशा टक्केवारीत अकृषिक आकारणीचा निश्चित करण्यात आलेला दर म्हणजे अकृषिक आकारणीचा प्रमाण दर.

प्रश्न २०६: अकृषिक आकारणीचा प्रमाण दर निश्चित करतांना बाजारमूल्य ठरवितांना निकष काय असतात?

उत्तर: ज्या वर्षामध्ये अकृषिक आकारणीचा प्रमाण दर निश्चित करावयाचा असेल, त्या वर्षाच्या निकटपूर्वीच्या पाच वर्षाच्या काळातील, भूसंपादन, जमिनींची खरेदी-विक्री, पट्टे, निवाडे या बाबी बाजारमूल्याचे निकष म्हणून वापरल्या जातात.

प्रश्न २०७: अकृषिक आकारणीचा दर काय असतो?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ११४ अन्वये,

- निवासी इमारतीच्या प्रयोजनासाठी वापरण्यात आलेल्या जमिनीवरील आकारणीचा दर, अकृषिक आकारणीच्या प्रमाण दराइतका असतो.
- औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात आलेल्या जमिनीवरील आकारणीचा दर, अकृषिक आकारणीच्या प्रमाण दराच्या दिडपट इतका असतो.
- वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात आलेल्या जमिनीवरील आकारणीचा दर, मुंबई शहर वगळून, बृहन्मुंबई, नागपुर, पुणे, सोलापुर व कोल्हापुर शहरांच्या हद्दीमधील क्षेत्रांमध्ये, अकृषिक आकारणीच्या प्रमाण दराच्या तिप्पट इतका असतो अणि उर्वरीत क्षेत्रात अकृषिक आकारणीच्या प्रमाण दराच्या दुप्पट इतका असतो.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

इतर कोणत्याही अकृषिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात आलेल्या जमिनीवरील आकारणीचा दर, अकृषिक आकारणीच्या प्रमाण दरापेक्षा कमी नसेल आणि दिड पटीपेक्षा अधिक नसेल. हा दर जिल्हाधिकारी, ती जागा, तिच्याशी संलग्न फायदे-तोटे विचारात घेऊन ठरवतील.

प्रश्न २०८: तालुका महसुली नोंदवह्या कोणत्या आहेत?

उत्तर: तालुका महसुली नोंदवह्या, तालुक्यातील गाव/सजानिहाय उपलब्ध माहितीवरुन बनविले जातात. यांचा उद्देश एकत्रिकृत गाव महसुली लेख्यांवर नियंत्रण ठेवणे आणि सामान्य आणि सुयोग्य प्रशासनासाठी आकडेवारी संकलित करणे हा असतो. तालुका लेख्यांमुळे, गाव पातळीवरील अभिलेखाची तसेच गाव महसूलाची स्थिती दर्शवणारी आकडेवारी संकलित होते. तालुका नमुन्यातील माहितीवरून जिल्हा नमुने बनविले जातात.

➤ तालुका नमुना- १: जमिनींची नोंदवही- ही तालुक्यातील सर्व जमिनीचे गट नंबर, सर्व्हे नंबर, आकार यांची नोंदवही आहे. हा नमुना, गाव नमुना १ वर आधारीत आहे. याचे सर्व स्तंभही गाव नमुना १ सारखेच असतात. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना १ ची माहिती यात संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- १-अ: दुमाला जमिनींची नोंदवही- ही तालुक्यातील सर्व भोगवटादार वर्ग एक, वर्ग दोन, सरकारी पट्टेदार व शेतजमिनींची कुळे यांनी धारण केलेल्या जमिनींची नोंदवही. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना १, १क, ७अ, ८अ यांतील माहिती यामध्ये संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- २: अकृषीक जमिनींची नोंदवही- तालुक्यातील सर्व अकृषीक जमिनींची माहिती यात असते. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना २ ची माहिती यात संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- ३: इनाम जमिनींची नोंदवही- या नोंदवहीत तालुक्यातील, पूर्ण किंवा अंशत: सारामाफी दिलेल्या सर्व जमिनींची *(संकीर्ण/सरंजाम/देवस्थान इनाम)* नोंद असते. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना ३ ची माहिती यात संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- ३-अ: सेवेतर रोख भत्याची (पेटा) खातेवही- हा वार्षिक नमुना असून विशेषत: धार्मिक कारणांसाठी दिला जाणारा रोख भत्ता यात नोंदवला जात होता. यात रक्कम, रकमेचे स्वरुप, रक्कम घेणाऱ्याचे नाव नमूद असते. वर्षाच्या शेवटी गोषवारा काढला जात असे. हा नमुना सध्या प्रचलित नसला तरीही निरंक नमुना ठेवणे अपेक्षित आहे.

➤ तालुका नमुना- ४: संकीर्ण महसूलाच्या हिशोबाची नोंदवही- हा वार्षिक नमुना असून या नोंदवहीत तालुक्यातील संकीर्ण महसूलाच्या हिशोबाची नोंद असते. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना ४ ची माहिती यात संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- ४-अ: सक्तीच्या लहान व मोठ्या उपाय योजनांची नोंदवही- ही दुय्यम नोंदवही असून महसूल वसुलीसाठी ज्या सक्तीच्या लहान व मोठ्या उपाय योजना केल्या जातात, त्याची नोंद यात केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- ५: तालुका जमाबंदी नोंदवही- तालुका नमुने १ ते ४ चा गोषवारा असलेला हा वार्षिक नमुना असून यात तालुक्याचा एकूण महसूल, जिल्हा परिषदेचे कर यांची माहिती मिळते. सर्व गाव नमुना ५ ची माहिती यात संकलित केलेली असते.

➤ तालुका नमुना- ६: अधिकार अभिलेखाचा गोषवारा- हा वार्षिक नमुना असून या नोंदवहीत तालुक्याच्या हक्क नोंदींचा गोषवारा असतो. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना ६, ६-अ, ६क आणि ७ चा गोषवारा यात संकलित केलेला असतो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ तालुका नमुना- ७: तालुका ताळेबंद- हा वार्षिक नमुना असून यात तालुक्याची जमीन महसूलाची एकूण वार्षिक मागणी, वसूल, थकबाकीयाची माहिती असते. तालुक्यातील सर्व गाव नमुना ८ब, ९ आणि १० चा गोषवारा यात संकलित केलेला असतो.

▲ तालुका नमुना- ८: लोकसंख्या, गुरे, शेती अवजारे नोंदवही- हा दशवार्षिक नमुना असून या नोंदवहीत तालुक्यातील लोकसंख्या, गुरे, शेतकी अवजारे यांची माहिती संकलीत केली जाते. तालुक्यातील ग्रामसेवकाकडुन ही माहिती संकलित केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- ९: पाणीपुरवठा साधनांची नोंदवही- हा सततचा नमुना असून या नोंदवहीमध्ये तालुक्यातील पाणीपुरवठा साधनांची नोंद असते. सर्व गाव नमुना १४ चा गोषवारा यात संकलित केलेला असतो.

▲ तालुका नमुना- १०: मूल्य नोंदवही- हा वार्षिक नमुना असून यात १ जानेवारी ते ३० सप्टेंबर या कालावधीत तृणधान्ये, कडधान्ये, फळभाज्या, जनावरांकरिता वैरण, फळे, गुंगीकारक पदार्थ/द्रव्ये, मसाल्याचे पदार्थ, साखर उत्पादक पिके, गळित धान्ये, रंगद्रव्ये, तंतू पिके इत्यादींच्या ठोक व किरकोळ सरासरी किंमतीची नोंद केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- ११: वेतन नोंदवही- हा वार्षिक नमुना असून यात शेतमजूर व इतर कामगार/मजूर यांना दिलेल्या दैनिक व मासिक वेतनाच्या माहितीची नोंद केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- १२: पर्जन्यमापन नोंदवही- हा वार्षिक नमुना असून यात तालुक्यातील पर्जन्यमानाची नोंद केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- १३: दैनिक भत्ता नोंदवही- हा सततचा नमुना असून यात महसुली न्यायालयात बोलवलेल्या साक्षीदारांना दिला जाणारा दैनिक भत्ता, आणि खाजगी पक्षकाराने भत्त्यासाठी जमा केलेल्या रकमेची नोंद असते. हा नमुना सध्या प्रचलित नसला तरीही निरंक नमुना ठेवणे अपेक्षित आहे.

▲ तालुका नमुना- १४: स्थायी अग्रिम नोंदवही- हा सततचा नमुना असून यात स्थायी अग्रिम संबंधातील जमा रकमा व खर्च यांची नोंद केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- १५: तपासणी, शोध, नक्कल फी नोंदवही- हा वार्षिक नमुना असून यात नकलेसाठी अभिलेखातील कागदपत्रांची तपासणी, शोध, नक्कल फी याची नोंद केलेली असते.

▲ तालुका नमुना- १६: आदर्श तक्ता- हा वार्षिक नमुना असून तालुका आदर्श तक्ता आहे.

प्रश्न २०९: कोतवाल पदाबाबत थोडक्यात माहिती द्या.

उत्तर: मुंबई कनिष्ठ गाव वतने निर्मूलन कायदा, १९५८ अन्वये दिनांक १ फेब्रुवारी १९६२ पासून अनुवांशिक कनिष्ठ गाव सेवक प्रणाली संपुष्टात आली. त्यानंतर गावच्या लोकसंख्येनुसार कोतवालाचे नियमित मानधन घेणारे पद निर्माण करण्यात आले.

काही काळ कोतवालांची पदे जिल्हा परिषदेकडे वर्ग करण्यात आली होती. पुन्हा दिनांक १ डिसेंबर १९६३ पासून कोतवालाची पदे महसूल विभागाकडे वर्ग करण्यात आली.

कोतवाल हे महसूल खात्यातील सर्वात कनिष्ठ पद आहे. कोतवाल हे गाव कामगार तलाठी यांचे मदतीसाठी काम करतात.

कोतवालांकडून खाजगी कामे करुन घेण्यास शासनाने २५/०५/२००४ च्या परिपत्रकान्वये मज्जाव केला आहे.

कोतवालांना कामावर असतांना जखम/इजा झाल्यास तात्काळ वैद्यकीय सेवा उपलब्ध करून देण्याच्या सूचना शासनाने १२/१२/१९९१ च्या परिपत्रकान्वये दिल्या आहेत.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

कोतवालांची सेवा पुस्तके दोन प्रतीत ठेवण्याच्या सूचना शासनाने दिल्या आहेत त्यायोगे त्यांना निवृत्तीनंतरचे लाभ देणे सोयीस्कर होईल.

कोतवालाची भरती: तहसिलदार करतात.

कोतवाल पदाचे शिक्षण: ४ थी पास

कोतवाल पदासाठी वयोमर्यादा: ४५ वर्षापर्यंत

कोतवालाचे सध्याचे मानधन: रु. ५०००/-

♦ घोलप समिती अहवालानुसार कोतवालाची कर्तव्ये:

▲ शासकीय रक्कम शासकीय तिजोरीत भरण्यात सहाय्य करणे.

▲ शेत सारा, शासकीय देणे अदा करण्यासाठी गावकऱ्यांना चावडीवर बोलावून आणणे.

▲ शासकीय पैसा, कार्यालयीन कागदपत्रे आणि शासकीय वसुली म्हणून जप्त केलेल्या मालमत्तेवर लक्ष ठेवणे.

▲ अटकवलेली/जप्त केलेली मालमत्ता/जनावरे चावडीवर घेऊन येणे.

▲ आवश्यकतेनूसार गाव दप्तर गावातून तहसिल कार्यालयात नेणे.

▲ चावडीचे टपाल तहसिल कार्यालयात व तहसिल कार्यालयाचे टपाल चावडीवर नेणे.

▲ शासकीय अधिकाऱ्याना त्यांच्या दौऱ्यात, पीक पाहणीत, हद्दीच्या खुणा तपासण्यात सहाय्य करणे.

▲ नोटीस/ समन्स बजावणे व नोटीस/ समन्स बजावण्यासाठी मदत करणे.

▲ गावातील जन्म, मृत्यू, लग्न आणि अर्भक मृत्यूची माहिती ग्राम पंचायत सचिवाला देणे.

▲ पोलिस पाटील आणि पोलिसांना रात्रीच्या गस्तीसाठी मदत करणे. संशयास्पद प्रकरणांची माहिती पोलिस पाटलास देणे.

▲ बेवारस मृतदेहांची विल्हेवाट लावण्यास तसेच शव विच्छेदनासाठी प्रेत घेऊन जाण्यात पोलिसांना सहाय्य करणे.

▲ शासनाच्या आदेशांबाबत गावात दवंडी देणे.

▲ लसीकरण मोहीमेत मदत करणे.

▲ अपघाती मृत्यू, आग, साथीचे रोग या प्रसंगी प्रशासनास मदत करणे.

▲ गुन्हेगारांच्या हालचाली पोलिसांना कळवणे तसेच तपासात आणि गुन्हे प्रतिबंध समयी पोलिसांना मदत करणे.

▲ पोलिस पाटलाच्या अभिरक्षेत असलेल्या गुन्हेगारावर पहारा देणे.

▲ गावातील अधिकाऱ्यांना जमीन महसूल वसुलीस तसेच त्यांच्या इतर शासकीय कामात मदत करणे.

▲ गावात शासकीय कामासाठी आलेल्या अधिकाऱ्यांना सहाय्य करणे.

▲ गावातील चावडी स्वच्छ ठेवणे आणि तेथे दिवाबत्ती करणे.

प्रश्न २१०: शासकीय गोदामातील विविध रजिस्टर्सबाबत थोडक्यात माहिती द्या.

उत्तर: सर्वसाधारणपणे शासकीय गोदामात खालील रजिस्टर्स ठेवली जातात:

▲ **E Register:** स्टॅक/थप्पी रजिस्टर- यात प्रत्येक धान्य प्रकारासाठी स्वतंत्र भाग केलेले असतात. या नोंदवहीत प्रतवारीबाबतचा रकाना क्रमांक २२, दर १५ दिवसांनी लिहून त्याचा अहवाल जिल्ह्यात पाठवावा लागतो. यातील धान्याची अ, ब, क, ड प्रतवारी, धान्यातील किटकांच्या प्रमाणानुसार केली जाते. गोदाम तूट किंवा स्वच्छता तूट यांची नोंद थप्पी नोंदवहीत केली जाते. एम बी शेड गोदामामध्ये थप्पी रचण्याआधी भिंतीपासून दोन फुट, दोन

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

दरवाज्यामधील पॅसेज चार फुट व समोर चार फुट जागा सोडुन तीन इंच जाडीची आखणी पांढऱ्या रंगाच्या ऑईल पेंटने करून घेतली जाते. तीन महिन्यांपेक्षा जास्त काळ ठेवलेल्या थप्पीमध्ये १% गोदाम तूट मान्य केली जाऊ शकेल परंतु योग्य चौकशी शिवाय सरसकट तूट मान्य करता येत नाही.

▲ **E-१ Register**: वाहतूक पास रजिस्टर- धान्याची झालेली आवक या नोंदवहीमध्ये वाहतूक पासांवरून केली जाते. या नोंदवहीमध्ये तुटीची नोंदही करतात. या नोंदवहीवरून थप्पी रजिस्टरला आवक धरली जाते म्हणून या नोंदवहीमध्ये थप्पी क्रमांक नोंदवलेला असतो.

▲ **E-२ Register**: बिन-कार्ड रजिस्टर- बिन-कार्ड सर्व थप्प्यांवर लावले जातात. यामध्ये आवक व वितरणाच्या नोंदी असतात. बिन-कार्ड लेखा परीक्षण होईपर्यंत जतन करून ठेवायचे असतात.

▲ **F Register**: गोदाम तूट रजिस्टर- गोदामातील तुटीची नोंद या रजिस्टरमध्ये घेतात. याचा अहवाल दर आठवड्यास सादर करायचा असतो. तुटीची नोंद थप्पी रजिस्टरमध्येही घेतली जाते.

▲ **F-१ Register**: स्वच्छता तूट रजिस्टर- या नोंदवहीमध्ये धान्य स्वच्छ केल्यानंतर आलेली तूट नमूद करतात. याची नोंद थप्पी रजिस्टरमध्येही केली जाते.

▲ **G Register**: वसुली रजिस्टर- गोदाम कर्मचारी अथवा खाजगी व्यक्ती यांच्याकडून वसूल करण्याच्या रकमांची नोंद यात असते.

▲ **H Register**: परमिट रजिस्टर- परमिटची नोंद या रजिस्टरमध्ये करून धान्य वितरण केले जाते. या नोंदवहीमध्ये थप्पी क्रमाकांचीही नोंद करावी. धान्य घेणाऱ्याची स्वाक्षरी यात जरूर घ्यावी.

▲ **H-१ Register**: तालुका परमिट रजिस्टर- तालुका कार्यालयात परमिट वितरण करतांना या रजिस्टरमध्ये नोंद केली जाते. रिबेट, निव्वळ रक्कम, धान्य कोणत्या गोदामास वितरित केले याची नोंद यामध्ये असते.

▲ **H-२ Register:** तालुका चलन रजिस्टर- वितरित करण्यात आलेल्या धान्याचे जमा झालेले चलन व रक्कम याची नोंद यामध्ये असते.

▲ **H-३ Register:** जिल्हांतर्गत व बाहेरील आवक वाहतूक रजिस्टर- जिल्हांतर्गत किंवा जिल्ह्याबाहेरील आवक वाहतुकीची नोंद यात असते. या रजिस्टरच्या नोंदवहीवरून थप्पी रजिस्टरला नोंद घेतली जाते. जिल्ह्याबाहेरून आवक झाल्यास वाहतूक खर्च आवक झालेला जिल्हा करतो.

▲ **I Register**: भाडे रजिस्टर- यामध्ये गोदाम जर भाडे तत्वावर असेल तर त्याबाबत नोंदी असतात.

▲ **J- FORM**: आवक-जावक-शिल्लक आठवडा गोषवारा- हा आठवड्यातील आवक-जावक व शिल्लक धान्याचा आठवडा गोषवारा असून तो गोदामपालाने तहसिल कार्यालयास दर आठवड्यास सादर करावयाचा असतो. या जे फॉर्मवरून तहसिल कार्यालय आर पत्रक तयार करते.

▲ **K Register**: जड संग्रह रजिस्टर- यामध्ये गोदामातील प्रत्येक साहित्याची *(Dead stock)* नोंद असते. या रजिस्टरमधील साहित्य क्रमांकाची नोंद गोदामातील साहित्यावर ऑईलपेंटने केली जाते. ही नोंदवही दोन भागात ठेवली जाते. (एक) रू.१००/- च्या आतील मूल्याच्या वस्तू; (दोन) रू. १००/- पेक्षा जास्त मूल्याच्या वस्तू. याचे वार्षिक पडताळणी प्रमाणपत्र जिल्हा कार्यालयात सादर करणे आवश्यक असते.

▲ **L Register:** हमाली रजिस्टर- यामध्ये हमाली कामांची नोंद असते. यात रोज हमाली कामांची नोंद करून हमाल ठेकेदाराची स्वाक्षरी घेणे आवश्यक असते.

▲ **L-१ Register:** बिल रजिस्टर- यामध्ये बिलांची नोंद करून जिल्हा कार्यालयात सादर करणे आवश्यक असते.

▲ **M Register:** वाहतूक पास/खर्च रजिस्टर- यामध्ये वाहतूक खर्च व वाहतूक पासची नोंद केली जाते.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ **N Register:** रिक्त बारदान/ सूतळी रजिस्टर- रिक्त झालेल्या बारदानांची नोंद थप्पी रजिस्टरच्या रकाना क्रमांक १७ ला घेऊन या रजिस्टरला नोंद केली जाते. तसेच वापरण्यात आलेल्या सुतळींचा हिशोब या रजिस्टरमध्ये लिहितात. बारदानाचे वर्गिकरण सक्षम अधिकाऱ्यासमक्ष केले जाते.

▲ **O Register:** नवीन/सूतळी खरेदी आणि वितरण रजिस्टर- नवीन बारदान्यांची व सूतळी खरेदी आणि वितरणाची नोंद या रजिस्टरमध्ये लिहितात.

▲ **R-FORM**: तालुका आवक-जावक फॉर्म- दरमहा तालुका कार्यालयाने एकत्रित आवक, जावक व शिल्लक या फॉर्ममध्ये नोंदवून जिल्हा कार्यालयास सादर करावयाची असते.

R-१ FORM: गोदामांतील आवक फॉर्म- तालुक्यात एकपेक्षा जास्त गोदामे असल्यास किंवा पुरवठादाराकडून होणारी आवक या फॉर्ममध्ये नोदवून जिल्हा कार्यालयास सादर करावयाची असते.

▲ **R-२ FORM**: प्रलंबित बटवडा गोषवारा- यामध्ये प्रलंबित बटवडा *(Due Delivery)* चा गोषवारा असतो.

▲ **A Register:** प्रलंबित आवक गोषवारा- यामध्ये प्रलंबित आवक *(Due Import)* चा गोषवारा असतो.

▲ **S Register:** जिल्हातंर्गत वाहतुक रजिस्टर- यामध्ये जिल्हातंर्गत होणाऱ्या वाहतुकीची नोंद असते.

▲ **T Register:** जिल्ह्याबाहेर होणारी वाहतुक रजिस्टर- यामध्ये जिल्ह्याच्या बाहेर होणाऱ्या वाहतुकीची नोंद असते.

▲ **Z-२ Register:** अखाद्य धान्यसाठा रजिस्टर- यामध्ये खाण्यास पात्र नसलेल्या धान्य साठ्याची नोंद असते.

▲ चाचणी नोंदवही: गोदामात येणाऱ्या धान्यापैकी काहींची ठराविक वजने घ्यायची असतात. त्याची नोंद या नोंदवहीमध्ये नोंदवली जातात. यात तूट आढळली तर या नोंदवहीमध्ये तशी नोंद करून ठेकेदाराची/प्रतिनिधीची स्वाक्षरी घ्यावी लागते. अपवादात्मक परिस्थितीत जिल्हाधिकारी यांच्या मान्यतेने १५ ते २० दिवसांसाठी एका योजनेतील धान्य दुसऱ्या योजनेसाठी मान्य करता येते. मात्र ते मूळ योजनेत पूर्ववत करणे आवश्यक असते.

२११. म.ज.म.अ. कलम १४३ आणि मामलेदार कोर्ट ॲक्ट कलम ५ मधील फरक

म.ज.म.अ. कलम १४३	**मामलेदार कोर्ट ॲक्ट कलम ५**
साध्या अर्जावरून प्रकरण सुरू होते.	दावा दाखल केल्यावर प्रकरण सुरू होते.
रस्ता अस्तित्वात नसतो.	रस्ता अस्तित्वात असतो.
रस्ता अडविलेला नसतो.	रस्ता अडविलेला असतो.
सरबांधावरुन नवीन रस्ता दिला जातो	रस्त्यातील अडथळा काढला जातो.
रस्ता खुला करण्याचा आदेश देता येत नाही.	रस्ता खुला करण्याचा आदेश देता येतो.
अर्ज दाखल करण्यास मुदतीचे बंधन नाही.	दावा दाखल करण्यास मुदतीचे बंधन आहे.
तहसिलदारच्या आदेशाविरूध्द उपविभागीय अधिकाऱ्याकडे अपील करता येते.	उपविभागीय अधिकाऱ्याला जिल्हाधिकाऱ्यांनी अपीलाचे अधिकार प्रदान केले असतील तरच तहसिलदारच्या आदेशाविरूध्द उपविभागीय अधिकाऱ्याकडे अपील करता येते. अन्यथा जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अपील दाखल करावे लागते.
उपविभागीय अधिकाऱ्याकडील अपीलातील आदेशाविरूध्द अप्पर जिल्हाधिकाऱ्यांकडे दाद मागता येते.	उपविभागीय अधिकारी/ जिल्हाधिकाऱ्यांच्या अपीलातील आदेशाविरूध्द उच्च न्यायालयात दाद मागावी लागते.
निषेध आज्ञा देता येत नाही.	निषेध आज्ञा देता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

२१२. बक्षीसपत्र आणि हक्कसोडपत्रामधील फरक

बक्षीसपत्र	हक्कसोडपत्र
बक्षीस देण्याला काहीही कारण असण्याची अगर बक्षीस देणारा व घेणारा यांचा काही संबंध असण्याची जरुरी नाही.	हक्क सोडपत्र हे फक्त त्याच कुटुंबाचे सदस्य/सहदायक असलेल्या सभासदाच्या लाभात होऊ शकते.
बक्षीस पत्र करणारा स्वत:ची मिळकत स्वखुशीने व काही मोबदला न घेता दुसऱ्याला प्रदान करतो व तो दुसरा स्वीकृत करतो तेव्हा त्या व्यवहाराला बक्षीस असे म्हणतात. बक्षीस या व्यवहाराचा मुख्य निकष म्हणजे मोबदला न घेता मिळकत हस्तांतरित करणे व बक्षीस देणाऱ्याने ती स्वीकारणे.	हक्कसोडपत्र मोबदल्यासहितही असू शकते व ते एकत्रित कुटुंबाच्या सहदायकाच्या लाभात असल्याने त्यावर मुद्रांक भरण्याची गरज नसते.
बक्षीस देण्यात दान अगर मदत करणे हा हेतू असतो.	हक्कसोडपत्र करतांना साधारणतः परस्परातील स्नेह व नैसर्गिक प्रेम *(love & affection)* हा हेतू असतो.
बक्षीसपत्रावर महाराष्ट्र प्रांतिक महापालिका अधिनियम, १९४९ च्या कलम १२७, महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम, १९६५ च्या कलम १४७ व महाराष्ट्र जिल्हापरिषद व पंचायत समिती अधिनियम, १९६१ मधील कलम १५८ अन्वये स्थित असलेल्या मालमत्तेच्या मूल्यावर १% या दराने अधिभार आकारण्यात येतो.	हक्कसोडपत्रावर असा अधिभार आकारण्यात येत नाही.
बक्षीसपत्रावर नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या फी टेबलमधील अनुच्छेद १ नुसार बक्षिसपत्राच्या दस्तावेजास मालमत्तेच्या बाजार मूल्यावर १% या दराने जास्तीत जास्त रु. ३०,०००/- च्या कमाल मर्यादेस अधिन राहून नोंदणी फी आकारण्यात येईल.	हक्कसोडपत्र रु. २०० च्या मुद्रांकावर करता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, D. Collector

कुळकायदा विषयक प्रश्न

प्रश्न १: शेत जमिनीत वहिवाट करण्याच्या रीत कोणत्या होत्या?

उत्तर: सन १९३२ ते १९७३ पर्यंत शेतजमिनीत वहिवाट करण्याच्या सहा रीत खालील प्रमाणे होत्या:

- रीत-१:- शेतजमिनीत स्वत: वहिवाट करणे, याला 'खुद्द' जमीन कसणे असे म्हणत.
- रीत-२:- शेतजमीन स्वत:च्या देखरेखीखाली मजुरांकडून कसुन 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 'बराईने' 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 अस्तित्वात नाही.

प्रश्न २: शेतकरी म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २(२) अन्वये, शेतकरीची व्याख्या दिलेली 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.)*

प्रश्न ३: शेतमजूर म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २(१-अ) अन्वये, अशी व्यक्ती जी कोणत्याही प्रकारची स्वत:ची शेत जमीन धारण करत नाही आणि कसत नाही परंतु राहते घर धारण करते आणि तिचे एकूण ५०% उत्पन्न शेत मजुरीपासून मिळते त्याला शेतमजूर म्हणतात.

प्रश्न ४: कुळ म्हणजे कोण?

उत्तर: 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 संरक्षीत कुळ मानले गेले आहे किंवा
- कलम २ (१०-अ) अन्वये कायम कुळ मानले गेले आहे.

प्रश्न ५: कायदेशीर कुळ म्हणजे कोण?

उत्तर: कुळांना संरक्षण देण्यासाठी आणि त्यांचे शोषण थांबविण्यासाठी मुंबई कुळ वहिवाट अधिनियम, १९३९ आणि मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८ हे दोन महत्वाचे कायदे करण्यात आले. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम २०११, (पूर्वीचा मुंबई *कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८)* कलम ४ अन्वये कुळ म्हणून मानावयाच्या व्यक्तींची व्याख्या दिलेली आहे. त्याप्रमाणे:

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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 स्वत: 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.

प्रश्न ६: 'संरक्षित कुळ' म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम २०११, *(पूर्वीचा मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८)* कलम ४-अ अन्वये 'संरक्षित कुळ' ची व्याख्या दिलेली आहे. त्याप्रमाणे: सन १९३९ च्या कुळ कायद्यानुसार, 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.

प्रश्न ७: 'कायम कुळ' म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम २०११, *(पूर्वीचा मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८)* कलम २ (१०-अ) अन्वये **"कायम कुळ'** ची व्याख्या दिलेली आहे. त्याप्रमाणे: 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 करीत होते आणि ज्यांच्या कुळवहिवाटीसा प्रारंभ किंवा अवधी तिच्या प्राचिनत्वामुळे समाधानकारक रीतीने सिध्द करता येत नसेल आणि ज्यांच्या पूर्वहक्काधिकाऱ्याचे 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.

प्रश्न ८: बेदखल कुळ म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, २०११ च्या कलम १४ अन्वये कुळांच्या कसुरीमुळे कुळवहिवाट समाप्त करण्याची तरतूद आहे. कुळांचा कसूर म्हणजे:
अ) कोणत्याही महसूल वर्षाचा खंड वर्षानुवर्षे आणि जाणूनबुजून त्या त्या वर्षाच्या ३१ मे पूर्वी न भरणे.
ब) जमिनीची खराबी अथवा कायम स्वरुपी नुकसान होईल असे कृत्य जाणूनबुजून करणे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

क) जाणूनबुजून महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या कलम २७ चे उल्लंघन करुन 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.

प्रश्न ९: शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायद्याने केव्हा मानले जाते?
उत्तर: जर एखाद्या शेत जमिनीची वहिवाट-
अ. जमिनीचा मालक किंवा त्याचे कुटुंबीय करीत असतील किंवा
आ. कुळ कायद्यानुसार असलेले कुळ करीत असेल किंवा
इ. उपरोक्त व्यक्तीशिवाय अशी इतर व्यक्ती करीत असेल, जी कायदेशीर कागदोपत्री पुराव्याद्वारे स्वत:च्या वहिवाटीचे समर्थन करू शकेल तर अशा शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायदा मानतो. अनाधिकाराने अथवा दंडेलशाहीने जमिनीचा कब्जा घेणाऱ्या इसमाविरूध्द महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ५९ आणि कलम २४२ अन्वये कारवाई करता येते.

प्रश्न १०: 'व्यक्तिश: जमीन कसणे' म्हणजे काय?
उत्तर: 'व्यक्तिश: जमीन कसणे' याची व्याख्या महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २(६) मध्ये दिलेली आहे. त्यानुसार: जी व्यक्ती "स्वत:साठी
(एक) स्वत:च्या मेहनतीने, अथवा
(दोन) स्वत:च्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या कष्टाने अथवा
(तीन) स्वत:च्या किंवा स्वत:च्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली, मजुरीने कामावर लावलेल्या मजुरांकडून, त्यांना पिकाच्या हिश्श्याच्या स्वरूपात मोबदला न देता रोख रक्कम अथवा वस्तूंच्या रूपात वेतन/मोबदला देऊन जमीन कसून घेते" त्याला 'व्यक्तिश: 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 'व्यक्तिश: जमीन कसते' असे मानण्यात येते.
याचाच अर्थ अधिकृत अधिकाराशिवाय कोणालाही कोणाचीही जमीन वहिवाटता येत नाही.

प्रश्न ११: कुळाने खरेदी करावयाच्या जमिनीची किंमत कशी ठरविली जाते?
उत्तर: जर एखादी व्यक्ती कायदेशीर कुळ आहे असे शेतजमीन न्यायाधिकरणाने जाहीर केल्यानंतर महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२-ग अन्वये कुळाने द्यावयाची जमिनींची किंमत ठरविण्यात येते. कलम ३२-ह अन्वये अशा खरेदीची किमान किंमत व कमाल किंमत काय असावी याची तरतुद आहे. अशी किंमत कायम कुळ व संरक्षीत आणि साधे कुळ यांबाबत वेगवेगळी असु शकते.
➤ कायम कुळांच्या बाबतीत:
१) शेतजमिनीच्या खंडाच्या सहापट रक्कम अधिक

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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.

प्रश्न १२: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२ ते ३२-र बाबतची माहिती थोडक्यात सांगा.

उत्तर: ▲ कलम-३२: यात 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.

- कलम-३२-अ: कुळाने कमाल क्षेत्रापर्यंत जमीन खरेदी केली आहे असे मानण्यात येईल. कमाल क्षेत्रापेक्षा जास्त जमीन कुळाला खरेदी करता येणार नाही.
- कलम-३२-ब: कुळाने अंशत: मालक आणि अंशत: कुळ म्हणून जमीन धारण केली असेल आणि त्याने अंशत: 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: 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: 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 कलम १५ अन्वये लावता येईल.
- कलम-३२-फ: 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 वहिवाट समाप्त करण्याचा हक्क असतो. अज्ञान व्यक्ती सज्ञान झाल्यानंतर, विधवा स्त्रीचे हितसंबंध नष्ट झाल्यानंतर,

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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: यानुसार शेतजमीन न्यायाधिकरणाने, कुळाने द्यावयाची जमिनींच्या खरेदीची किंमत ठरविण्यात येते.

▲ कलम-३२-ह: यानुसार कुळाने खरेदी करावयाच्या जमिनीची किमान किंमत व कमाल किंमत ठरविली जाते.

▲ कलम-३२-आय: यानुसार 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: यानुसार खरेदीदार कुळाने जमीन खरेदीची रक्कम एक वर्ष कालावधीच्या आत एक रकमी किंवा द.सा.द.शे. ४.५% व्याजासह, बारापेक्षा जास्त नाही इतक्या वार्षिक हप्त्यांनी वसूल करण्याचा न्यायाधिकरणाला अधिकार आहे.

▲ कलम-३२-ल: निरसित करण्यात आला.

▲ कलम-३२-म: यानुसार कुळाने जमीन खरेदीची संपूर्ण रक्कम शासकीय तिजोरीत जमा केल्यानंतर कुळाला न्यायाधिकरणामार्फत जमीन खरेदीचे प्रमाणपत्र देण्यात येते. जर अशी रक्कम कुळाने जमा करण्यात कसूर केला आणि ती रक्कम जमीन महसूलाच्या थकबाकीप्रमाणे वसूल केली गेली तर खरेदी परिणामशून्य होईल.

▲ कलम-३२-मम: यानुसार जर वर नमूद केल्यानुसार खरेदी परिणामशून्य झाली असेल परंतु जमीन खरेदीदार कुळाच्या कब्जात असेल तर सदर खरेदी रक्कम एक रकमी भरण्यासाठी न्यायाधिकरण चौकशीअंती कुळाला आणखी एक वर्षाचा अवधी देऊ शकेल.

▲ कलम-३२-न: यानुसार खरेदी परिणामशून्य झाली असेल तर जमीन मालकाला कुळाकडून खंड वसूल करण्याचा अधिकार आहे.

▲ कलम-३२-ओ: यानुसार जर कृषकदिनानंतर कुळवहिवाट निर्माण झाली असेल तर, कुळवहिवाट निर्माण झाल्यापासून एका वर्षाच्या आत कुळाने जमीन खरेदीसाठी न्यायाधिकरणाकडे अर्ज करण्याची तरतुद आहे.

▲ कलम-३२- पी: यानुसार कुळाने जमीन खरेदीचा हक्क मुदतीत बजावला नसेल तर जमिनी परत घेण्याचा व त्यांची विल्हेवाट लावण्याचा हक्क न्यायाधिकरणाला आहे.

▲ कलम-३२- क्यू: यानुसार कलम ३२-ग ची प्रक्रिया चालू असतांना न्यायाधिकरण जमिनीवर असलेल्या बोज्यांची निश्चिती करते.

▲ कलम-३२- आर: यानुसार जमीन खरेदीदाराने, खरेदीनंतर अशी जमीन व्यक्तीश: कसण्यात कसूर केल्यास त्याला जमिनीतून काढून टाकून त्या जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा हक्क न्यायाधिकरणाला आहे.

प्रश्न १३: काही ठिकाणी सात-बारा उताऱ्याच्या इतर हक्कात 'कु.का. ४३ च्या बंधनास पात्र' असा शेरा लिहिलेला असतो. त्याचा नेमका अर्थ काय?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४३ अन्वये, 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 फेब्रुवारी २०१४ मध्ये या कलमात सुधारणा केली आहे. त्यान्वये, ज्या कुळांना, कुळ कायदा कलम ३२-म चे प्रमाणपत्र मिळून १० वर्षाचा 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 वर्षाचा 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 वर्षाचा 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 अवैध ठरतील. कोणतेही न्यायालय असा व्यवहार वैध ठरविण्यास असमर्थ असेल. *(लोतन रामचंद्र शिंपी वि. शंकर ग. कश्यप- १९९५(१)- महा. लॉ जर्नल ८०: १९९४(४) बॉम्वे केसेस रिपोर्ट-५७५)*

प्रश्न १४: एखाद्या जमीन मालकाने, थेट त्याच्याच कुळाला जमिनीची विक्री केली तर ते विधीग्राह्य ठरेल काय?

उत्तर: नाही, कुळवहिवाट अधिनियम हा कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी, त्यांची पिळवणूक होऊ नये आणि त्यांना कोणी फसवू नये या उद्देशाने तयार करण्यात आला आहे. जमीनमालकाला, कुळ कसत असलेली जमीन, त्यालाच विकत देण्याची इच्छा असल्यास कलम ६४ अन्वये त्याची पध्दत विहित केलेली आहे.

कुळवहिवाट अधिनियमाखालील कोणत्याही जमिनीची खरेदी किंवा विक्री शेत जमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय होऊ शकत नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १५: शेतजमीन मालकाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीचे नाव वर्षभर वहिवाट सदरी लागले म्हणजे तो आपोआप कुळ बनतो हा समज योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, हा फार मोठा गैरसमज आहे. कुळ कायदा कलम ४ मध्ये 'कुळ म्हणून मानावयाच्या व्यक्ती' ची व्याख्या नमूद आहे.

कुळ कायदा कलम '३२ ओ' मध्ये कुळ कायदा कलम '३२ ओ' मध्ये 'जमीन मालकाने दिनांक ०१/०४/१९५७ नंतर निर्माण केलेल्या कोणत्याही कुळवहिवाटीच्याबाबतीत, जातीने जमीन कसणाऱ्या कुळास अशी कुळवहिवाट सुरु 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 जाहिर 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) विहीत रितीने कळविले पाहिजे.

२) अशा प्रकारे कळविल्यानंतर शेतजमीन न्यायाधिकरण (तहसिलदार) याप्रकरणी नोटीस बजावून चौकशी करतात. या चौकशीच्यावेळी खालील मुद्दे स्पष्टपणे/निसंदिग्धापणे सिध्द होणे अत्यावश्यक असते.

अ) अर्जदार कुळ आणि जमीन मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' असे नाते सिध्द होत आहे काय?

ब) कुळ आणि मालक यांच्यात 'कुळ व मालक' नाते सिध्द करणारा आणि न्यायालयात निसंदिग्धपणे सिध्द 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 सिध्द 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)*

प्रश्न १६: एखाद्या जमीन मालकाने, कुळाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीला शेतजमिनीची विक्री केली तर ते विधीग्राह्य ठरेल काय?

उत्तर: नाही, कुळवहिवाट अधिनियम हा कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी आणि त्यांच्या ताब्यात असलेली जमीन कोणी बेकायदेशीरपणे हिरावून घेऊ नये या उद्देशाने तयार करण्यात आला आहे. जमीनमालकाने, कुळ कसत असलेली जमीन, कुळाने खरेदी करण्यास नकार दिला तरीही कलम ६४ अन्वये त्याला शेतजमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय अन्य व्यक्तीला विकत देण्यास कायद्याने मनाई केली आहे. अशी विक्री बेकायदेशीर ठरून कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी पात्र ठरेल.

प्रश्न १७: एखाद्या सहकारी संस्थेने अथवा सहकारी संस्थेमार्फत शेतजमिनीची खरेदी विधीग्राह्य ठरेल काय?

उत्तर: होय, कुळवहिवाट अधिनियम, कलम ६४-अ अन्वये, 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

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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)*

प्रश्न १८: नगरपालिका क्षेत्रात कुळवहिवाट अधिनियम लागू असतो काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४३-क अन्वये 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.

प्रश्न १९: शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीने महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी करणे विधीग्राह्य ठरेल काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३ अन्वये, शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी खरेदी करता येत नाही. असा व्यवहार बेकायदेशीर ठरून कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी पात्र ठरेल.

तथापि, ज्या व्यक्तीची शेतजमीन सार्वजनिक प्रयोजनासाठी संपादित करण्यात आली आहे, त्याने त्याबाबत पुरावा सादर केल्यास, त्याला शेतकरी मानण्यात येईल.

प्रश्न २०: शेतकरी नसलेली व्यक्ती खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी जमीन खरेदी करू शकते काय?

उत्तर: होय, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३-एक-अ अन्वये, खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेली व्यक्ती, प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक विकास योजनेतंर्गत असलेल्या औद्योगिक किंवा शेतकी क्षेत्रामध्ये स्थित शेतजमीन, दहा हेक्टर मर्यादेस आधिन राहून खरेदी करू शकते. परंतु, खरेदीच्या दिनांकापासून पंधरा वर्षाच्या कालावधीत त्या जमिनीचा औद्योगिक वापर सुरु करणे बंधनकारक असेल अन्यथा ती जमीन, मूळ खरेदी किंमतीस परत घेण्याचा हक्क मूळ जमीन मालकास असेल.

प्रश्न २१: शेतकरी नसलेली एखादी व्यक्ती, सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीने महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी करू शकते?

उत्तर: होय, ज्या व्यक्तीचे वार्षिक उत्पन्न रु. बारा हजार पेक्षा जास्त नसेल अशा बिगर शेतकरी व्यक्तीला महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३(१)(ब) अन्वये शेतजमीन विकत घेण्याची परवानगी जिल्हाधिकारी देऊ शकतात.

प्रश्न २२: कु.का. कलम ८४ क अन्वये कारवाई पात्र म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३ अन्वये, शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला महाराष्ट्र राज्यात शेतजमीन खरेदी खरेदी करता येत नाही. असे हस्तांतरण किंवा संपादन विधिअग्राहृय ठरून अशी जमीन कलम ८४ क अन्वये सरकार जमा करता येते. आणि कलम ८४ कक अन्वये अशा जमिनीची विल्हेवाट लावता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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)*

प्रश्न २३: वतन/इनाम जमिनींना कुळवहिवाट अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होतात काय?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-कअ अन्वये, शासनाला विशेष/उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या वतन/इनाम जमिनीस, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमातील कलम ३२ ते ३२-र, ३३-अ,ब,क च्या तरतुदी लागू होत नाहीत. तसेच कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम ८८-कब अन्वये सरंजाम म्हणून धारण केलेल्या जमिनीस, कलम ३२ ते ३२-र च्या तरतुदी लागू होत नाहीत.

कलम ८८-कअ ची तरतुद फक्त शासनास उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीसच लागू आहे. इतर कारणांसाठी इनाम म्हणून दिलेल्या जमिनींसाठी नाही.

प्रश्न २४: शासनाच्या मालकीच्या जमिनींना कुळवहिवाट अधिनियमाच्या तरतुदी लागू होतात काय?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-१-अ अन्वये, शासनाच्या मालकीच्या किंवा शासनाकडून पट्ट्याने धारण केलेल्या, कलम ८८-१-ब अन्वये, शासनाने राजपत्रातील अधिसूचनेन्वये कृषीतर किंवा औद्योगिक विकासासाठी विनिर्दिष्ट केलेल्या जमिनी, कलम ८८-१-क अन्वये, पाल्य अधिनियम, १८९० अन्वये पालक म्हणून नेमलेल्या शासकीय अधिकाऱ्याच्या व्यवस्थापनाखालील जमिनी यांना कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम १ ते ८७ लागू होणार नाहीत.

देवस्थान इनामाच्या जमिनीला कुळकायदा कलम ८८-१-अ लागू होणार नाही कारण देवस्थानच्या जमिनी शासनास उपयुक्त सेवा दिल्याचा मोबदला म्हणून प्रदान करण्यात आलेल्या नसतात. *(कचरू लखू अहेर वि. मसजीद मानवर देवस्थान, १९९० महा. लॉ जर्नल-४४०)*

प्रश्न २५: ज्या व्यक्तीची जमीन, सार्वजनिक कामासाठी संपादित झाली त्याला शेतकरी मानावे काय?

उत्तर: होय, 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.

प्रश्न २६: इतर राज्यातील शेतकरी महाराष्ट्रात जमीन खरेदी करू शकतो काय?

उत्तर: होय, अशा व्यक्तीने सादर केलेला शेतकरी पुरावा, पत्रासह तहसिलदार कार्यालयात पाठवा. तहसिलदार पत्राद्वारे संबंधीत राज्यातील संबंधीत जिल्हयाच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयाशी संपर्क साधून या पुराव्याच्या खरेपणाबाबत दाखला मागवतील. असा दाखला प्राप्त होईपर्यंत फेरफार नोंद, तसा शेरा नमुद करून प्रलंबित ठेवता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २७: पत्नीच्या नावे असणाऱ्या जमिनीवर पती कुळ म्हणून दावा करू शकतो काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४ मध्ये कुळाची व्याख्या दिलेली आहे. त्यानूसार 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).*

प्रश्न २८: एका खातेदार अविवाहित महिलेच्या नावे शेतजमीन आहे. तिचा विवाह बिगर शेतकरी व्यक्तीशी झाल्यास तिचा पती शेतकरी मानला जाईल काय?

उत्तर: नाही, महिलेचा शेतकरी दर्जा फक्त विवाहामुळे तिच्या पतीला प्राप्त होणार नाही. कारण त्या महिलेचा पती 'शेतकरी कुटुंबाचा' सदस्य होत नाही.

प्रश्न २९: 'कृषी' जमिन म्हणजे काय?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २(१) मध्ये 'कृषी' ची व्याख्या दिलेली आहे. 'कृषी' या संज्ञेत फलोत्पादन, पिके काढणे यांचा समावेश होतो. परंतू एखाद्या व्यक्तीने जमिनीत फक्त 'गवत' उगवतो असा उल्लेख केला असेल तर त्याचा समावेश 'कृषी' या व्याख्येत होत नाही तथापि, अशा व्यक्तीने गुरांना चरणेसाठी गवत वाढविले असेल आणि अशा जमिनीमध्ये गुरांना गवत चरण्यासाठी 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 'कृषी' या व्याख्येत करता येतो. *(विश्राम काला वि. पी. एम. शाह, १९६० जी.एल.आर.२३)*

प्रश्न ३०: भूमीहीन व्यक्ती म्हणजे कोण?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ९-अ अन्वये, शेतीच्या प्रयोजनासाठी मालक म्हणून किंवा कुळ म्हणून कोणत्याही प्रकारची शेतजमीन धारण केलेली नाही व जी मुख्यत: अंगमेहनतीने आपली उपजीविका करते आणि जिचा शेतीचा व्यवसाय करण्याचा हेतू आहे व ती जमीन कसण्यास समर्थ आहे.

प्रश्न ३१: कुळाच्या वारसाची नोंद करताना मूळ मालकाला नोटीस देणे बंधनकारक आहे काय?

उत्तर: होय, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम १५०(५)(ब) अन्वये हितसंबंधीतांना नोटीस बजावल्याशिवाय कोणतीही नोंद प्रमाणित करता येणार नाही. त्यामुळे सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देणे आवश्यक आहे.

प्रश्न ३२: विश्वस्त संस्थेला (Trust) कुळकायद्याच्या तरतुदी लागू होतात काय?

उत्तर: नाही, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८८-ब अन्वये स्थानिक प्राधिकरणे, विद्यापीठे, रुग्णालये, पांजरपोळ, गोशाळा तसेच सार्वजनिक पूजास्थानासाठी असणाऱ्या विश्वस्त व्यवस्थेची मालमत्ता असलेल्या जमीनी 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.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

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.

प्रश्न ३३: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या कोणकोणत्या कलमान्वये कुळवहिवाट संपुष्टात आणली जाऊ शकते?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमाच्या:
कलम १४ अन्वये- कुळाच्या कसुरीमुळे
कलम १५ अन्वये- कुळहक्क स्वाधिन करून
कलम ३१ अन्वये- मालकास स्वत: कसण्यासाठी किंवा कृषीतर प्रयोजनासाठी जमीन हवी असेल
कलम ४३-१-ब अन्वये जमीन मालकाने कमाल क्षेत्राएवढी जमीन मागून कुळवहिवाट संपुष्टात आणली जाऊ शकते. तसेच कुळकायदा कलम ३२-ग अन्वये दाखल केलेला कुळाचा दावा फेटाळण्यात आला असेल तर जमीन खरेदी करण्याचा कुळाचा हक्क संपुष्टात येतो आणि कुळवाहिवाट संपुष्टात येते.

प्रश्न ३४: कमाल क्षेत्र किती आहे?

उत्तर: 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 जमिनींपैकी 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.

प्रश्न ३५: निर्वाहक क्षेत्र किती आहे?

उत्तर: 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 जमिनींपैकी 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 चमीन वगळण्यात येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ३६: कुळांनी शेतजमिनीत लावलेल्या झाडांवर कोणाचा हक्क असतो?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम १९ अन्वये, कुळांनी शेतजमिनीत लावलेल्या झाडांवर कुळाचा हक्क असतो. कुळवहिवाट सुरू असतांना अशा झाडांचे उत्पन्न व लाकूड घेण्याचा तसेच कुळवहिवाट संपल्यावर अशा झाडांचा मोबदला जमीन मालकाकडून मिळण्याचाही हक्क असतो.

प्रश्न ३७: शेतजमिनीत नैसर्गिकरीत्या वाढणाऱ्या झाडांच्या उत्पन्नावर कोणाचा हक्क असतो?

उत्तर: 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.

प्रश्न ३८: तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण यांच्या आदेशाविरूध्द अपील कोणाकडे करता येईल?

उत्तर: शेतजमीन न्यायाधिकरण स्थापना, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६७ अन्वये झालेली असते. कलम ७४ अन्वये, तहसिलदार तथा शेतजमीन न्यायाधिकरण यांच्या आदेशाविरूध्द, 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.

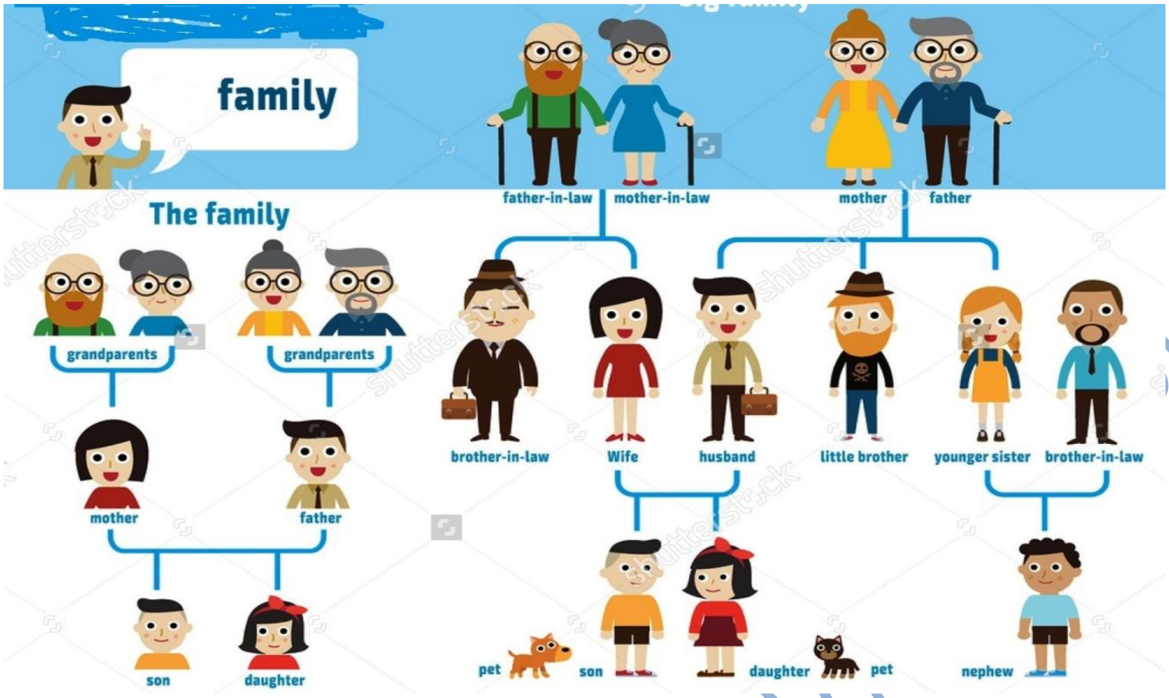
प्रश्न ३९: जिल्हाधिकारी किंवा सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्याने दिलेल्या अपिलातील आदेशाविरूध्द कोणाकडे अपील दाखल करता येईल?

उत्तर: महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ७५ अन्वये, जिल्हाधिकारी किंवा सहायक अथवा उप जिल्हाधिकाऱ्याने दिलेल्या अपिलातील आदेशाविरूध्द महाराष्ट्र महसूल न्यायाधिकरणाकडे, आदेशाच्या दिनांकाच्या साठ दिवसाच्या आत अपील दाखल करता येईल.

प्रश्न ४०: कुळकायदा अंतर्गत होणाऱ्या चौकशा न्यायिक कार्यवाही आहे काय?

उत्तर: होय, 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.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector



वारस विषयक प्रश्न

प्रश्न १: हिंदू अविभक्त कुटुंब, सहदायिकी आणि मिताक्षरा म्हणजे काय?

उत्तर: हिंदू कायद्याप्रमाणे, एकाच पूर्वजांच्या वंशातील सभासदांचा समावेश असलेले कुटुंब म्हणजे हिंदू अविभक्त कुटुंब. लग्न झाल्यानंतर आपोआप तयार होते. या कुटुंबात मुलांचा त्यांच्या बायकांचा, अविवाहित मुलींचा समावेश होतो. हिंदू अविभक्त कुटुंबाचा सभासद होण्यासाठी त्या कुटुंबामध्ये जन्म घेणे गरजेचे असते. जर मुलाला दत्तक घेतले तर ते मूल हिंदू अविभक्त कुटुंबाचा सभासद बनतो. मुलगी लग्नानंतर वडिलांच्या हिंदू अविभक्त कुटुंबामधून बाहेर पडून तिच्या नवऱ्याच्या हिंदू अविभक्त कुटुंबमध्ये सामील होते.

हिंदू अविभक्त कुटुंबामध्ये सभासद आणि सहदायिकी *(coparcenary)* असे सदस्य असतात. यातील सहदायिकी हा संपत्तीमधील वाटा मागू शकतो तर सभासदांना संपत्तीतून वाटा मागता येत नाही, तो त्यांना सहदायिकी करवी मागता येतो. हिंदू कायद्याप्रमाणे भारतात दोन प्रकारचे नियमशास्त्र आहेत. एक दयाभाग आणि दुसरे मिताक्षरा. दयाभाग हे नियमशास्त्र पश्चिम बंगाल आणि आसाममध्ये लागू होते आणि मिताक्षरा भारतातील इतर राज्यात लागू होते. दयाभाग नियमशास्त्राप्रमाणे वडिलांच्या मृत्यूनंतर मुलाला वडिलोपार्जित संपत्तीचा हक्क मिळतो. मिताक्षरा नियमशास्त्राप्रमाणे मुलाला जन्मानंतर वडिलोपार्जित संपत्तीमध्ये समान हक्क प्राप्त होतो.

प्रश्न २: वारस नोंदीच्या अर्जाबरोबर कोणकोणती कागदपत्रे घ्यावीत?

उत्तर:⅄ मयताच्या मृत्युचा दाखला

⅄ मयताच्या मिळकतीचा चालू वर्षातील *(तीन महिन्याच्या आतील)* सात-बारा उतारा

⅄ सदर मिळकत खरेदी केल्याचा फेरफार किंवा मयताचे नाव सदर मिळकतीवर कसे लावले गेले याबाबतचा फेरफार

⅄ सर्व वारसांची नावे नमूद असणारा अर्ज

⅄ 'अर्जात नमूद वारसांव्यतिरिक्त अन्य कोणीही वारस नाही' असे नमूद केलेले स्वयंघोषणापत्र

⅄ अशा मिळकतीबाबत न्यायालयात काही वाद सुरु असतील, न्यायालयाने जर स्थगिती आदेश किंवा जैसे थे आदेश दिला असेल तर त्याची कागदपत्रांसह माहिती किंवा तसे नसल्याबाबत स्वयंघोषणापत्र

⅄ कुटुंबातील सर्व लोक कळावेत यासाठी मयताच्या कुटुंबाची शिधापत्रिका.

⅄ मिळकतीचा खाते उतारा

प्रश्न ३: विवाहित मुलींची नावे वारस म्हणून लावू नये अशी विनंती खातेदाराने केल्यास काय करावे?

उत्तर: खातेदाराचे म्हणणे असते की, 'मुलीच्या लग्नात आम्ही खर्च केलेला आहे. त्यामुळे आता तिचे नाव वारस म्हणून दाखल करण्याची आवश्यकता नाही.' ही बाब अयोग्य आहे. मुलीच्या लग्नात खर्च केला म्हणून तिचा वारस हक्क संपुष्टात येत नाही. मुलींसह सर्व वारसांची नावे चौकशी अंती गाव दप्तरी दाखल करावी.

प्रश्न ४: मयताच्या वारसांपैकी फक्त पुरुषांची नावेच सात-बाराच्या कब्जेदार सदरी नोंदवावी आणि महिलांची नावे इतर हक्कात नोंदववी अशी विनंती खातेदाराने केल्यास काय करावे?

उत्तर: अशी विनंती मान्य करणे अयोग्य आहे. महिलांची नावे *(पत्नी, विवाहित/अविवाहित मुली इत्यादी)* इतर हक्कात नोंदवली जातात. ही पध्दत अत्यंत चुकीची आहे. हिंदू वारसा कायदा १९५६ मधील सन २००५ च्या सुधारणेनुसार मुलींनाही, मालमत्तेत मुलाइतकाच हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त झालेला आहे. त्यामुळे मयताच्या वारसांपैकी महिलांची नावे सुध्दा कब्जेदार सदरीच नोंदवावी.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, DY. C

प्रश्न ५: एखादया जमिनीवर एकत्र कुटूंब मॅनेजर म्हणून नाव दाखल असलेली व्यक्ती मयत झाल्यानंतर, वारस नोंद करतांना काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: एखादया जमिनीवर एकत्र कुटूंब मॅनेजर म्हणून नाव दाखल असलेला इसम मयत झाल्यानंतर त्याचे वारस, वारस नोंदीसाठी अर्ज करतात आणि त्या मयत ए.कु.मॅ. चे वारस म्हणून फक्त त्यांच्याच मुला/मुलींच्या नावाची त्याचे वारस म्हणून नोंद केली जाते. यामुळे मयत इसम ज्यांचा ए.कु.मॅ. असतो त्यांचा वारस हक्क डावलला जातो. वास्तविक एकत्र कुटूंब मॅनेजर म्हणून नाव दाखल असलेला इसम मयत झाल्यानंतर त्याची वारस नोंद करतांना मयत इसमाचे नाव ज्या फेरफार नुसार ए.कु.मॅ. म्हणून दाखल झाले होते त्या फेरफारात नमूद सर्व व्यक्तींना नोटीस बजावणे आवश्यक असते. त्यापैकी जे सज्ञान झाले आहेत त्यांची नावे तसेच इतर व्यक्तींपैकी जे मयत आहेत त्यांच्या वारसांची आणि ए.कु.मॅ. चे वारस अशा सर्वांची नावे वारस ठराव करून आणि त्यानंतर गाव नमुना सहामध्ये कब्जेदार सदरी आणणे आवश्यक असते.

प्रश्न ६: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ कोणाला लागू आहे?

उत्तर: (अ) जी व्यक्ती धर्माने हिंदू आहे (वीरशैव, लिंगायत, ब्राम्हो समाजाचे, प्रार्थना समाजाचे, आर्य समाजाचे अनुयायी)

(ब) जी व्यक्ती धर्माने बौध्द, जैन किंवा शिख आहे किंवा हिंदू, बौध्द, जैन किंवा शिख धर्मात धर्मांतरित किंवा पुनर्धर्मांतरित झालेली आहे

(क) जी व्यक्ती धर्माने मुस्लिम, ख्रिस्ती, पारशी किंवा ज्यू नाही अशा सर्व व्यक्तींना हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ लागू आहे.

प्रश्न ७: वडिलार्जित मिळकत, वाडिलोपार्जित मिळकत आणि स्वकष्टाकर्जित मिळकत म्हणजे काय?

उत्तर: वडिलांनी स्वकमाईने घेतलेली मिळकत म्हणजे वडिलार्जित मिळकत, वाडिलोपार्जित मिळकत म्हणजे आजोबा किंवा पणजोबा यांच्याकडून वारसाने आलेली मिळकत आणि स्वत: कष्ट करुन, एकत्र कुटुंबाच्या पैशाशिवाय कमावलेल्या मिळकतीला स्वकष्टाकर्जित मिळकत म्हणतात.

वडिलार्जित आणि वाडिलोपार्जित मिळकतीचे वाटप करता येते. एखादी व्यक्ती जर वडिलार्जित किंवा वाडिलोपार्जित मिळकत धारण करीत असेल तर त्याच्या मुलाच्या मुलाला आणि पणतूला त्या मिळकतींत जन्मत: किंवा दत्तक घेतल्यापासून, त्यातील हिस्यात हक्क प्राप्त होतो.

स्वकष्टाकर्जित आणि एकट्याच्या मालकीच्या मिळकतीचे, हयातीत, वारस हक्काने वाटप होत नाही. अशी मिळकत कमविणारी व्यक्ती अशा मिळकतीची स्वेच्छेने विल्हेवाट लावू शकते.

प्रश्न ८: सख्खे नाते, सापत्न नाते आणि सहोदर नाते म्हणजे काय?

उत्तर: जेव्हा दोन व्यक्तींचा समान पूर्वज-पुरुषापासून, त्याच्या एकाच पत्नीच्याद्वारे वंशोद्भव झालेला असतो तेव्हा त्या सख्ख्या नात्याने संबंधित असतात. जेव्हा दोन व्यक्तींचा समान पूर्वज-पुरुषापासून, पण त्याच्याच निरनिराळ्या पत्नींच्याद्वारे वंशोद्भव झालेला असतो तेव्हा त्या सापत्न नात्याने संबंधित असतात. आणि जेव्हा दोन व्यक्तींचा समान पूर्वज-स्त्रीपासून, पण तिच्या निरनिराळ्या पतींच्याद्वारे वंशोद्भव झालेला असतो तेव्हा त्या सहोदर नात्याने संबंधित असतात. *(पूर्वज-पुरुष यात पित्याचा तर पूर्वज-स्त्री यात मातेचा समावेश होतो.)*

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ९: अकृतमृत्यूपत्र व्यक्ती म्हणजे काय?

उत्तर: ज्या व्यक्तीने त्याच्या मालमत्तेची मृत्यूपत्रांन्वये व्यवस्था केली नसेल अशी व्यक्तीला अकृतमृत्यूपत्र व्यक्ती म्हणतात.

प्रश्न १०: गोत्रज आणि भिन्न गोत्रज म्हणजे काय?

उत्तर: जर दोन व्यक्ती रक्ताच्या किंवा दत्तकाच्या नात्याने आणि संपूर्णपणे पुरुषांच्याद्वारे संबंधीत असल्यास एक व्यक्ती दुसऱ्या व्यक्तीची गोत्रज असते आणि जर दोन व्यक्ती रक्ताच्या किंवा दत्तकाच्या नात्याने आणि संपूर्णपणे पुरुषांच्याद्वारे नव्हे अशा संबंधीत असल्यास एक व्यक्ती दुसऱ्या व्यक्तीची भिन्न गोत्रज असते.

प्रश्न ११: वारसदार म्हणजे काय?

उत्तर: उत्तराधिकार अधिनियमान्वये अकृतमृत्यूपत्र व्यक्तीच्या संपत्तीची उत्तराधिकारी होण्यास पात्र व्यक्ती म्हणजे वारसदार.

प्रश्न १२: स्वतंत्र मिळकती म्हणजे कोणत्या मिळकती?

उत्तर: खालील मिळकती या स्वतंत्र मिळकती म्हणून गणल्या जातात. यांना वाडवडिलार्जित मिळकती म्हणता येत नाही.

(अ) अडथळ्यांनी मिळालेली: जी मिळकत, वडील, आजोबा, पणजोबा व्यतिरिक्त इतरांकडून प्राप्त झालेली आहे. अशी मिळकत एकत्र कुटुंबाची किंवा एकत्र कुटुंबाच्या वारसा हक्कानी मिळालेली नसते.

(आ) देणगी: लहानशी जंगम मिळकत, वडीलांनी प्रेमापोटी आपल्या मुलाला भेट म्हणून दिलेली असते. ती मुलाची स्वतंत्र मिळकत होते.

(इ) सरकारी अनुदान: शासनाकडून प्राप्त झालेली मिळकत स्वतंत्र मिळकत होते.

(ई) एकत्र कुटुंबाची परत मिळविलेली मिळकत: एकत्र कुटुंबाची, वाडवडिलांनी गमावलेली मिळकत जर त्याच एकत्र कुटुंबातील सदस्याने, एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे सहाय्य न घेता परत मिळविली तर ती त्याची स्वतंत्र मिळकत होते.

(उ) कमावलेली मिळकत: स्वत:च्या स्वतंत्र मिळकतीतुन संपत्ती मिळवून, त्यातून घेतलेली मिळकत ही स्वतंत्र मिळकत होते.

(ऊ) वाटपातील हिस्सा: वाटपातील हिस्सा ही स्वतंत्र मिळकत होते.

(ऋ) एकटा वारसदार: मागे एकटाच जिवंत राहिल्यामुळे, वारस म्हणून मिळालेली मिळकत ही स्वतंत्र मिळकत होते.

(ए) स्वकष्टार्जित: शिक्षणातून/नोकरीतुन, एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे सहाय्य न घेता, कष्ट करुन मिळविलेली मिळकत स्वतंत्र मिळकत होते.

प्रश्न १३: हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम १९९४ अन्वये काय सुधारणा केली गेली?

उत्तर: (एक) मिताक्षर कायद्याने नियंत्रीत केल्या जाणाऱ्या संयुक्त हिंदू कुटुंबामध्ये सहदायकाची कन्या, ज्या रीतीने पुत्र सहदायाद होतो, त्याच रीतीने जन्मापासून, तिच्या स्वत:च्या हक्कामुळे सहदायाद होईल आणि ती पुत्र असती तर तिला जे जे अधिकार, दायित्वे, नि:समर्थता प्राप्त झाली असती, ती प्राप्त होईल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(दोन) उपरोक्त संयुक्त हिंदू कुटुंबामधील वाटणीच्या वेळेस पुत्राला वाटून देण्यात येत असलेल्या हिस्स्याइतका हिस्सा कन्येलाही मिळेल.
(तीन) उपरोक्त प्रमाणे हिस्सा मिळालेली स्त्री, त्या हिस्स्याबाबत मृत्यूपत्रद्वारे किंवा अन्य प्रकारे अशा मिळकतीची विल्हेवाट सुध्दा लावू शकेल.
(चार) उपरोक्त तरतुदी हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम-१९९४ च्या प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी (२२ जुन १९९४ पूर्वी) ज्या मुलींचे लग्न झाले आहे त्यांना लागू असणार नाही.
(पाच) दिनांक २२ जुन १९९४ पूर्वी ज्या वाटण्या घडून आल्या असतील त्यांना उपरोक्त तरतुदींमुळे बाधा येणार नाही.

प्रश्न १४: मा. सर्वोच्च न्यायालयाचा सन २०१५ मध्ये वारसासंबंधात काय निकाल दिला आहे?

उत्तर: मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिनांक १६/१०/२०१५ रोजी दिवाणी अपिल क्र. ७२१७/२०१३ (प्रकाश आणि इतर विरुध्द फुलवती आणि इतर) प्रकरणात निकाल देऊन 'वडिलोपार्जित हिंदू अविभक्त कुटुंबातील मिळकतीत मुलाप्रमाणेच आणि मुलाइतकाच जन्मजात हक्क मिळणारी मुलगी आणि त्या मिळकतीत हक्क असणारा सहदायक (कोपार्सनर) हे दोन्ही दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ रोजी हयात असावेत, मग ती मुलगी कधीही जन्मली असो.' असे म्हटले आहे.

प्रश्न १५: वारसा कायद्यान्वये कर्जे फेडण्याची जबाबदारी काय होती?

उत्तर: पूर्वीच्या वारसा कायद्यान्वये, त्याच्या पूर्वजांनी (वडील, आजोबा, पणजोबा) कर्जे घेतली असतील अशी कर्जे फेडण्याची जबाबदारी वारसांची होती. याला 'पवित्र जबाबदारी (पायस ऑब्लिगेशन)' म्हटले जात होते. असे कर्ज वारसाने न फेडल्यास, असे कर्ज देणाऱ्यास न्यायालयात दाद मागता येत होती.
केंद्र शासनाने सन २००५ च्या सुधारीत वारसा कायद्यान्वये वारसांची, त्याच्या पूर्वजांनी (वडील, आजोबा, पणजोबा) घेतलेली कर्जे फेडण्याची जबाबदारी रद्द केली आहे व असे कर्ज देणाऱ्यास आता न्यायालयात दाद मागता येणार नाही अशी तरतुद केली आहे. तथापि, सन २००५ पूर्वी घेतलेल्या कर्जास ही तरतुद लागू होणार नाही.

प्रश्न १६: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ८ अन्वये 'वर्ग १' च्या वारसांची अनुसूचीत कोणाचा समावेश होतो?

उत्तर: अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला तर त्याचा वारसा सर्वप्रथम पुढील बारा जणांना 'वर्ग १' चे वारस म्हणून मिळतो.
'वर्ग १' चे १२ + ४ =१६ वारस: मयताचा (१) मुलगा **(२)** मुलगी **(३)** विधवा (एकाहून अधिक विधवा असतील तर सर्व विधवांना एकत्रीतपणे हिस्सा मिळेल) **(४)** मयताची आई **(५)** पूर्वमृत मुलाचा मुलगा **(६)** पूर्वमृत मुलाची मुलगी **(७)** पूर्वमृत मुलीचा मुलगा **(८)** पूर्वमृत मुलीची मुलगी **(९)** पूर्वमृत मुलाची विधवा **(१०)** पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाचा मुलगा **(११)** पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाची मुलगी **(१२)** पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाची विधवा हे एकाचवेळी हिस्सा घेतात.
हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम- २००५, कलम ७ अन्वये 'वर्ग १' च्या वारसांच्या अनुसूचीमध्ये खालील चार वारस जोडले गेले आहेत.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(१३) पूर्वमृत मुलीच्या पूर्वमृत मुलीचा मुलगा (१४) पूर्वमृत मुलीच्या पूर्वमृत मुलीची मुलगी
(१५) पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलीची मुलगी (१६) पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलीचा मुलगा
अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला वरील 'वर्ग १' चे कोणीही वारस नसतील तर दुसऱ्यांदा 'वर्ग २' च्या वारसांकडे त्याचा वारसा जातो.

प्रश्न १७: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ अन्वये अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीच्या 'वर्ग १' मधील वारसामध्ये संपत्तीचे वितरण कसे होईल ?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १० अन्वये अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीच्या 'वर्ग १' मधील वारस असतील तर त्याच्या मालमत्तेचा भाग पुढील नियमानुसार विभागला जाईल:-

नियम १ - मयताची विधवा, किंवा एकाहून अधिक विधवा असतील तर सर्व विधवा एकत्रितपणे एक हिस्सा घेतील.

नियम २ - मयत व्यक्तीचे हयात मुलगे आणि मुली आणि आई प्रत्येकी एक हिस्सा घेतील.

नियम ३ - मयत व्यक्तीच्या प्रत्येक मयत मुलाच्या किंवा प्रत्येक मयत मुलीच्या खात्यातील वारस त्यांच्यात मिळून एक हिस्सा घेतील.

नियम ४ - नियम ३ मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या हिस्स्यांचे वितरण मयत व्यक्तीच्या मयत मुलाच्या खात्यातील वारसांमध्ये अशा प्रकारे करण्यात येईल की, त्याची विधवा (किंवा त्याच्या विधवा एकत्रितपणे) आणि हयात मुलगे व मुली यांना समान अंश मिळतील आणि त्याच्या मयत मुलांच्या शाखेला तेवढाच अंश मिळेल.

प्रश्न १८: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ८ अन्वये 'वर्ग २' च्या वारसांची अनुसूची अनुसूचीत कोणाचा समावेश होतो?

उत्तर: अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला 'वर्ग १' चे कोणीही वारस नसतील तर दुसऱ्यांदा 'वर्ग २' च्या वारसांकडे त्याचा वारसा जातो.

'वर्ग २' चे ९ वारस: **(एक)** *१)* वडील

(दोन) *१)* मुलाच्या मुलीचा मुलगा *२)* मुलाच्या मुलीची मुलगी *३)* भाऊ *४)* बहीण

(तीन) *१)* मुलीच्या मुलाचा मुलगा *२)* मुलाच्या मुलाची मुलगी *३)* मुलीच्या मुलाचा मुलगा *४)* मुलीच्या मुलीची मुलगी

(चार) *१)* भावाचा मुलगा *२)* बहिणीचा मुलगा *३)* भावाची मुलगी *४)* बहिणीची मुलगी

(पाच) *१)* वडीलांचे वडील *२)* वडीलांची आई

(सहा) १) वडीलांची विधवा *२)* भावाची विधवा

(सात) *१)* वडीलांचा भाऊ *२)* वडीलांची बहीण

(आठ) *१)* आईचे वडील *२)* आईची आई

(नऊ) *१)* आईचा भाऊ *२)* आईची बहीण

अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला वरील 'वर्ग १' आणि 'वर्ग २' चे कोणीही वारस नसतील तर वर्ग ३ च्या मृताच्या गोत्रजांकडे त्याचा वारसा जाईल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १९: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ अन्वये अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीच्या 'वर्ग २' मधील वारसामध्ये संपत्तीचे वितरण कसे होईल ?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ११ अन्वये अकृतमृत्युपत्र मयतास 'वर्ग १' पैकी कोणीही वारस नसेल तर त्याच्या 'वर्ग २' मधील वारसांत त्याच्या मालमत्तेचा भाग पुढील नियमानुसार विभागला जाईल:-
'वर्ग २' च्या वारसांत संपत्ती विभागतांना 'वर्ग १' मधील वारसाप्रमाणे एकसमयावच्छेदेकरून हिस्सा मिळण्याचा हक्क 'वर्ग २' मधील वारसांना नसतो. (अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीची) संपत्ती प्रथमत: 'वर्ग २'-(एक) मध्ये नमुद केलेल्या वारसांकडे समान हिश्श्यांमध्ये प्रक्रांत होईल. 'वर्ग २'-(एक) मधील वारस नसल्यास ती 'वर्ग २'-(दोन) मध्ये नमुद केलेल्या वारसांकडे (समान हिस्स्यांमध्ये) प्रक्रांत होईल. 'वर्ग २'-(एक) आणि (दोन) मधील वारस नसल्यास, ती 'वर्ग २'-(तीन) मधील सर्व वारसांकडे समान हिश्श्यांमध्ये प्रक्रांत होईल. आणि याप्रमाणे पुढे.

<u>**टीप-**</u> 'वर्ग २' मधील भाऊ किंवा बहीण यामध्ये एकच आई परंतु भिन्न वडील असलेला भाऊ किंवा बहीण यांचा समावेश होत नाही. विनामृत्युपत्र खातेदाराची संपत्ती सर्वांना समान हिस्सा मिळेल अशा प्रकारे 'वर्ग २' मध्ये नमूद केलेल्या वारसांमध्ये वाटली जाईल. उदाहरणार्थ, 'वर्ग २'-(एक) मध्ये नमुद केलेले वडील वारस असल्यास सर्व संपत्ती त्यांना मिळेल. वडील हयात नसल्यास सर्व संपत्ती 'वर्ग २' मधील गट २ च्या सर्व वारसांकडे समप्रमाणात प्रक्रांत होईल.
अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीस वरील 'वर्ग १' आणि 'वर्ग २' पैकी कोणीही वारस नसेल तर पुढील 'वर्ग ३' च्या मृताचे गोत्रज असणाऱ्या वारसांकडे मयताची संपत्ती वारसा हक्काने जाते.

प्रश्न २०: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ८ अन्वये 'वर्ग ३' च्या वारसांची अनुसूची अनुसूचीत कोणाचा समावेश होतो?

उत्तर: अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला वरील 'वर्ग १' आणि 'वर्ग २' चे कोणीही वारस नसतील तर खालील 'वर्ग ३' च्या मृताच्या गोत्रजांकडे त्याचा वारसा जातो.
'वर्ग ३'- मृताचे गोत्रज: मृताचे पितृबंधू, म्हणजेच रक्ताच्या संबंधामुळे किंवा दत्तक ग्रहणामुळे पूर्णपणे पुरुषांद्वारे संबंध असलेल्या व्यक्ती.
अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला वरील 'वर्ग १' 'वर्ग २' आणि 'वर्ग ३' चे कोणीही वारस नसतील तर शेवटी 'वर्ग ४' च्या, मृताच्या भिन्न गोत्रज असणाऱ्यांकडे मयताची संपत्ती वारसा हक्काने जाते.

प्रश्न २१: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ८ अन्वये 'वर्ग ४' च्या वारसांची अनुसूची अनुसूचीत कोणाचा समावेश होतो?

उत्तर: अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाला आणि त्याला 'वर्ग १' 'वर्ग २' आणि 'वर्ग ३' चे कोणीही वारस नसतील तर शेवटी 'वर्ग ४' च्या, मृताच्या भिन्न गोत्रज असणाऱ्यांकडे मयताची संपत्ती वारसा हक्काने जाते.
वर्ग ४ चे मृताचे भिन्न गोत्रज: मयताचे मातृबंधू, म्हणजेच, रक्ताच्या नात्यामुळे किंवा दत्तक ग्रहणामुळे परंतू पूर्णपणे पुरुषांद्वारे संबंध नसलेल्या व्यक्ती.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २२: अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीस, वर्ग १ ते ४ मधील कोणीही वारस नसेल तर अशा मालमत्तेबाबत हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ मध्ये काय तरतुद आहे?

उत्तर: अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीस, वर्ग १ ते ४ मधील कोणीही वारस नसेल तर अशा व्यक्तीची मालमत्ता, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम २९ अन्वये सरकार जमा करण्याची तरतुद आहे.

प्रश्न २३: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियमान्वये वारस उत्तराधिकाराचा क्रम कसा असतो?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम ९ अन्वये, अविभक्त हिंदू कुटुंबातील एखादा पुरूष विना मृत्यूपत्र मयत झाल्यास त्याच्या वारसांच्या वर्गवारीत 'वर्ग एक' मध्ये समाविष्ट असलेल्या वारसांना एकाच वेळी मालमत्ता मिळेल आणि 'वर्ग दोन', 'वर्ग तीन' आणि 'वर्ग चार' चे वारस वर्जित होतील.

जेव्हा 'वर्ग एक' चे वारस नसल्यामुळे 'वर्ग दोन' च्या वारसांना मालमत्ता मिळणार असेल तेव्हा 'वर्ग दोन' च्या पहिल्या गटातील नोंदीत येणाऱ्या (वडील) वारसांना दुसऱ्या गटाच्या नोंदीतील वारसांपेक्षा (मुलाच्या मुलीचा मुलगा, मुलाच्या मुलीची मुलगी, भाऊ, बहीण) प्राधान्य मिळेल. याच पध्दतीने पुढील उत्तराधिकाराचा क्रम असेल.

प्रश्न २४: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अन्वये हिंदू स्त्रिच्या मालमत्तेबाबत काय तरतुद आहे?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १४ अन्वये, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ या अधिनियमापूर्वी किंवा नंतर, हिंदू स्त्रिची, तिच्या कब्जात असलेली कोणतीही संपत्ती, मग अशी मालमत्ता तिला विवाहापूर्वी किंवा नंतर वारसाहक्काने, मृत्यूपत्रीय दानाने, वाटणीमध्ये पोटगी म्हणून, नातलगांकडून मिळालेली असो किंवा तिने अशी मालमत्ता स्वत:च्या कौशल्याने, परिश्रमाने किंवा एखादी संपत्ती दान म्हणून, मृत्यूपत्रान्वये, इतर कोणत्याही लेखान्वये, दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यान्वये, आदेशान्वये किंवा एखाद्या निवाड्यान्वये संपादित केली गेली असेल किंवा अन्य कोणत्याही मार्गाने संपादित केलेली असो, अशी संपत्ती, हिंदू स्त्री संपूर्ण स्वामी (पूर्ण मालक) म्हणून धारण करील, मर्यादित स्वामी म्हणून नव्हे.

हिंदू स्त्रिला, वरीलप्रकारे मिळालेल्या मिळकतीची विल्हेवाट मृत्यूपत्राने किंवा अन्य प्रकारे लावण्याचा पूर्ण अधिकार आहे.

तथापि, असे दानपत्र, मृत्युपत्र, अन्य लेख, हुकूमनामा, आदेश किंवा निवाडा, काही अटी किंवा शर्तींच्या आधिन ठेवल्यामुळे संपत्तीत निर्बंधीत अधिकार निर्माण होत असतील तरच अशा संपत्तीला या अधिनियमाचे उपबंध लागू होणार नाहीत.

प्रश्न २५: हिंदू स्त्री, विनामृत्युपत्र मयत झाल्यास, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अन्वये तिच्या मालमत्तेबाबत वारसक्रम कसा असतो?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १५ अन्वये, विनामृत्यूपत्र मयत झालेल्या हिंदू स्त्री खातेदाराची संपत्ती पुढील प्रमाणे वारसाहक्काने जाईल.

अ) वर्ग-१: मृत स्त्रिची मुले/मुली (कोणताही मयत मुलगा किंवा मुलगी यांची अपत्ये धरून), तिचा पूर्व मृत मुलगा किंवा मुलगी, त्यांची आपत्ये यांसह आणि मृत मृत स्त्रिचा पती.

आ) वर्ग-२: मृत स्त्रिच्या पतीच्या वारसाकडे,

इ) वर्ग-३: मृत मृत स्त्रिचे माता व पिता यांच्याकडे,

ई) वर्ग-४: मृत स्त्रिच्या पित्याच्या वारसाकडे आणि

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उ) वर्ग-५: मृत स्त्रिच्या मातेच्या वारसांकडे, कलम १६ मध्ये दिलेल्या नियमानुसार प्रक्रांत होईल.
तथापि,
(क) हिंदू स्त्री जर विनामृत्यूपत्र मरण पावली तर तिला तिच्या पित्याकडून किंवा मातेकडून वारसा हक्काने मिळालेली कोणतीही संपत्ती त्या मृत स्त्रिचा कोणताही मुलगा किंवा मुलगी (कोणत्याही मयत मुलाची किंवा मुलीची अपत्ये धरून) यांच्याकडे जाईल. असे वारस नसल्यास अशी संपत्ती मृत स्त्रिच्या पित्याच्या वारसाकडे प्रक्रांत होईल आणि
(ख) हिंदू स्त्रिला तिच्या पतीकडून किंवा तिच्या सासऱ्याकडून वारसा हक्काने मिळालेली कोणतीही संपत्ती, त्या मृत स्त्रिचा कोणताही मुलगा किंवा मुलगी (कोणत्याही मयत मुलाची किंवा मुलीची अपत्ये धरून) यांच्याकडे जाईल. असे वारस नसल्यास, मृत स्त्रिच्या पतीच्या वारसाकडे प्रक्रांत होईल.

प्रश्न २६: हिंदू स्त्रिने स्वत:ची मिळकत, मृत्यूपत्राने अन्य व्यक्तीला दिली आहे. तिच्या मुलांनी वारसा हक्काने मिळकत त्यांना मिळण्याचा अधिकार आहे अशी हरकत घेतली आहे. काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १४ अन्वये, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ या अधिनियमापूर्वी किंवा नंतर, हिंदू स्त्रिची, तिच्या कब्जात असलेली कोणतीही संपत्ती, मग अशी मालमत्ता तिला विवाहापूर्वी किंवा नंतर वारसाहक्काने, मृत्यूपत्रीय दानाने, वाटणीमध्ये पोटगी म्हणून, नातलगांकडून मिळालेली असो किंवा तिने अशी मालमत्ता स्वत:च्या कौशल्याने, परिश्रमाने किंवा एखादी संपत्ती दान म्हणून, मृत्यूपत्रान्वये, इतर कोणत्याही लेखान्वये, दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यान्वये, आदेशान्वये किंवा एखाद्या निवाड्यान्वये संपादित केली गेली असेल किंवा अन्य कोणत्याही मार्गाने संपादित केलेली असो, अशी संपत्ती, हिंदू स्त्री संपूर्ण स्वामी (पूर्ण मालक) म्हणून धारण करील अशी तरतुद आहे.
अशा मिळकतीची विल्हेवाट मृत्यूपत्राने किंवा अन्य प्रकारे लावण्याचा त्या मयत स्त्रिला पूर्ण अधिकार होता. वरील तरतुदीन्वये मयत स्त्रिच्या मुलांचा हरकत अर्ज, निकालाद्वारे फेटाळता येईल.

प्रश्न २७: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अन्वये गर्भस्थ आपत्याबाबत काय तरतुद आहे?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम २० अन्वये, अकृतमृत्यूपत्र खातेदाराच्या मृत्यूसमयी जे अपत्य गर्भात होते व नंतर जिवंत जन्मले, त्याला किंवा तिला जणुकाही अकृतमृत्यूपत्र व्यक्तिच्या मृत्यूपूर्वी जन्मले होते अशाच प्रकारे अकृतमृत्यूपत्र व्यक्तीचा वारस होण्याचा अधिकार असेल.

प्रश्न २८: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अन्वये हिंदू स्त्रिला एकत्र कुटुंबाच्या मालमत्तेत वाटप मागण्याचा अधिकार आहे काय?

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम २३ अन्वये, हिंदू स्त्रिला एकत्र कुटुंबाच्या मालमत्तेत वाटप मागण्याचा अधिकार नव्हता परंतु हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम, २००५ सदरचे कलम २३ रद्द झाल्यामुळे आता हिंदू स्त्रिला एकत्र कुटुंबाच्या मालमत्तेत वाटप मागण्याचा अधिकार प्राप्त झाला आहे.

प्रश्न २९: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अन्वये, कोणाला वारसाने संपत्ती मिळण्यास अनर्ह ठरण्यात आले आहे?

Dr.SANJAY KUNDETKAR, Dy.Collector

उत्तर: हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम **२५** अन्वये जी व्यक्ती खातेदाराचा खून करेल किंवा खून करण्यास अपप्रेरणा देईल ती खून झालेल्या खातेदाराच्या संपत्तीत वारसाने अथवा उत्तराधिकाराने हिस्सा मिळण्यास अपात्र ठरेल;

कलम २६ अन्वये या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, एखादी व्यक्ती धर्मांतर केल्याने हिंदू राहिली नसेल तर अशी व्यक्ती, धर्मांतरानंतर तिला झालेली आपत्ये व त्यांचे वारस एकत्र कुटुंबातील संपत्तीत वारसाने अथवा उत्तराधिकाराने हिस्सा मिळण्यास अपात्र ठरतील;

कलम २७ अन्वये वाटपास अपात्र उपरोक्त व्यक्ती जणू काही मयत आहे असे समजून वाटप करण्यात येईल. परंतु, **कलम २८ अन्वये** कोणतीही व्यक्ती, कोणत्याही व्याधी, वैगुण्य किंवा व्यंग असल्याच्या कारणावरून अथवा या अधिनियमात उपबंधित केलेले आहे ते खेरीज करून अन्य कोणत्याही कारणावरून कोणत्याही संपत्तीचा उत्तराधिकारी होण्यास अपात्र असणार नाही.

प्रश्न ३०: अज्ञान मुलाच्या मालमत्तेबाबत काय तरतुदी आहेत?

उत्तर: हिंदू अज्ञानत्व व पालकत्व अधिनियम १९५६, कलम ८ अन्वये, अज्ञानाच्या नैसर्गिक पालकाला, अज्ञान मुलाच्या भल्यासाठी काही अधिकार प्रदान केलेले आहेत. दर कायद्याच्या कलम ८ (२) अन्वये, अज्ञानाचा नैसर्गिक पालक, न्यायालयाच्या आदेशाशिवाय, अज्ञान मुलाच्या नावे असणारी कोणतीही मालमत्ता विकू शकणार नाही, गहाण ठेऊ शकणार नाही किंवा बक्षीस किंवा अन्य प्रकारे हस्तांतरीत करणार नाही. *[अ.पा.क.च्या मिळकतीची विक्री, न्यायालयाच्या पूर्व परवानगी शिवाय होऊ शकत नाही.- (सर्वोच्च न्यायालयाचा दिनांक २५.११.२०१३ रोजी, सरोज विरूध्द सुंदरसिंग व इतर)]*

प्रश्न ३१: एकत्र कुटुंबाच्या मॅनेजरला, एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकता येते काय?

उत्तर: एकत्र कुटुंबाच्या मॅनेजरला एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीच्या फायद्यासाठी किंवा एकत्र कुटुंबाच्या गरजेसाठी एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकण्याचा सशर्त अधिकार आहे.

फक्त खाली दिलेल्या करणांसाठीच त्याला एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकता येते अथवा गहाण ठेवता येते. अशा कारणांसाठी केलेले हस्तांतरण सहहिस्सेदारांवर बंधनकारक असते.

(१) सरकारी कर किंवा कुटुंबावर असलेले कर्ज फेडण्यासाठी
(२) सहहिस्सेदार किंवा कुटुंबीयांच्या पोटपाण्यासाठी किंवा आजारपणासाठी
(३) सहहक्कदार किंवा सहहिस्सेदाराच्या किंवा त्यांच्या मुलीच्या लग्नाच्या खर्चासाठी
(४) जरुरीचे कौटुंबीक अंत्यविधी संस्कार, श्राध्द किंव कौटुंबीक समारंभ खर्चासाठी
(५) एकत्र कुटुंबासाठी मालमत्ता मिळविण्यासाठी किंवा ती टिकविण्यासाठी होणारा खर्च भागविण्यासाठी
(६) एकत्र कुटुंबाच्या कर्त्यावर किंवा इतर सभासदांवर गंभीर फौजदारी तोहमत झाली असेल तर त्यांच्या संरक्षणासाठी करावा लागणारा खर्च भागविण्यासाठी
(७) एकत्र कुटुंबाच्या व्यवसायासाठी काढलेल्या कर्जाची परतफेड करण्यासाठी
(८) एकत्र कुटुंबाच्या इतर जरुरीच्या कारणांसाठी

उपरोक्त कायदेशीर गरजांसाठी संपूर्ण मिळकत विकण्याचा अधिकार फक्त एकत्र कुटुंबाचा कर्ता आणि वडिल यांनाच आहे. निव्वळ खरेदीखतात लिहिले आहे म्हणजे ती कुटुंबाची कायदेशीर गरज होती, असे कायदा समजत नाही. यास्तव खरेदीदाराने विक्रीकामी एकत्र कुटुंबाची खरोखरची गरज काय आहे याची खातरजमा करणे

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आवश्यक ठरते. बेकायदेशीर विक्रीबाबत कुटुंबाच्या कोणाही सदस्यास कोर्टातून मनाई हुकूम लावता येतो. या कामी हेतू महत्त्वाचा ठरतो.

वडिलांचा विशेषाधिकार: एकत्र कुटुंबाची मिळकत किंवा ज्या मिळकतीत मुलांचा किंवा मुलांच्या मुलांचा हिस्सा आहे अशी एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकण्याचा, गहाण देण्याचा विशेषाधिकार वडिलांना आहे. पूर्वीचे, नैतिक व कायदेशीर कारणासाठी घेतलेले कर्ज फेडण्यासाठीही अशी मिळकत विकण्याचा, गहाण देण्याचा विशेषाधिकार वडिलांना आहे.

वडिलांनी किंवा एकत्र कुटुंबाच्या कर्त्याने केलेले हस्तांतरण रद्द करणे कामी खरेदीच्या तारखेपासून १२ वर्षांपर्यंत किंवा सज्ञान झाल्यानंतर तीन वर्षांपर्यंत (एकूण १२ वर्षांपर्यंत) दावा लावता येतो, असा निवाडा अलाहाबाद उच्च न्यायालयाने दिलेला आहे. मात्र, विक्री हस्तांतरण बेकायदेशीर असा ठराव मागण्यासाठी खरेदीदाराने मालमत्तेचा कब्जा घेतला असेल, तर लिमिटेशन कायदा १९६३, कलम ११३ नुसार तीन वर्षांची मुदत आहे. यात दावा लावण्याचा हक्क ज्या तारखेस सुरू होतो, तेव्हापासून तीन वर्षांची आहे.

प्रश्न ३२: हिंदू विधवा स्त्रिने, तिच्या पतीच्या निधनानंतर पुनर्विवाह केला तर तिचा, पती निधनानंतर तिला मिळालेल्या मिळकतीवरील हक्क नष्ट होतो हे खरे आहे काय?

उत्तर: नाही, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम २४ अन्वये वरीलप्रमाणे तरतुद होती. परंतु हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम, २००५ सदरचे कलम २४ रद्द झाल्यामुळे आता हिंदू विधवा स्त्रिने, तिच्या पतीच्या निधनानंतर पुनर्विवाह केला तरीही तिचा, पती निधनानंतर तिला मिळालेल्या मिळकतीवरील हक्क नष्ट होणार नाही. *(ए.आय.आर. १९७१, मुंबई, ४१३ ; ए.आय.आर. २००८ ए.सी. १४६७).*

कायद्यानुसार, ज्याक्षणी हिंदू स्त्रिच्या पतीचे निधन होते त्याक्षणी अशा स्त्रिचा वारसाधिकार सुरू होतो. त्यामुळे अशा स्त्रिने पुनर्विवाह केला तरीही तिचा सदर वारसाधिकार नष्ट होत नाही.

तथापि, पती हयात असतांना, जर हिंदू स्त्रिने, तिच्या पतीपासून कायदेशीर घटस्फोट घेऊन पुनर्विवाह केला असेल आणि नंतर तिच्या आधीच्या पतीचे निधन झाले तर तिला तिच्या आधीच्या पतीच्या मिळकतीत वारसाधिकार मिळणार नाही.

प्रश्न ३३: वडिलांनी वाटपात मिळालेल्या मिळकतीतून इतर काही मिळकत खरेदी केल्यास, किंवा स्वकष्टाने कमावलेल्या मिळकतीवर त्यांच्या मुलांचा हक्क असेल काय?

उत्तर: नाही, वडिलांनी वाटपात मिळालेल्या मिळकतीतून काही मिळकत खरेदी केल्यास ती मिळकत वडिलांच्या मालकीची होईल. अशा मिळकतीत तसेच वडीलांनी स्वकष्टाने कमावलेल्या मिळकतीत, त्यांची मुले सहदायाद (कोपार्सनर) नसतात. *(ऑल महाराष्ट्र रिपोर्टर २००५ (३), ७८९)* त्यामुळे अशा मिळकतीत त्यांच्या मुलांचा हक्क नसेल. अशी मिळकतीची विल्हेवाट मृत्यूपत्राने किंवा अन्य प्रकारे लावण्याचा वडीलांना पूर्ण अधिकार आहे. त्यांची मुले याबाबत हरकत घेऊ शकणार नाहीत. तथापि, जर अशा मिळकतीची मृत्यूपत्राने किंवा अन्य प्रकारे विल्हेवाट न लावताच वडील मयत झाले तर त्यांची मुले अशा मिळकतीत कायदेशीर वारस ठरतील.

प्रश्न ३४: एकत्र कुटुंबामध्ये एखादी मिळकत खरेदी केली असेल, तर ती मिळकत एकत्र कुटुंबाचीच होती असे सिध्द करावयाचे असल्यास काय पुरावा द्यावा लागेल?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Coll

उत्तर: अशी मिळकत खरेदी करण्याच्या वेळेस, एकत्र कुटुंबाकडे पुरेसा पैशाचा गाभा/केंद्रक (न्युकलस) होता हे सिध्द करावे लागेल. *(ए.आय.आर. १९६९, एस.सी., २८९)* तरच अशी मिळकत एकत्र कुटुंबाचीच होती हे सिध्द होईल.

प्रश्न ३५: विधवेची शिलभ्रष्टता तिला वाटपास अपात्र ठरविते काय?
उत्तर: नाही. विधवेची शिलभ्रष्टता तिला वाटपास अपात्र ठरवित नाही. विधवेची शिलभ्रष्टता तिला वाटपास अपात्र ठरवित नाही. विधवा जरी शिलभ्रष्ट असली तरीही तिच्या नवऱ्याचा हिस्सा तिला द्यावा. *(ए.आय.आर. १९७६, कलकत्ता, ३५६; ए.आय.आर. १९७८, कलकत्ता, ४३१).*

प्रश्न ३६: वडिलांच्या मिळकतीत अनौरस मुलांचा हिस्सा असतो काय?
उत्तर: हिंदू मॅरेज ॲक्ट, कलम १६ अन्वये वडिलांच्या मिळकतीत अनौरस मुलांचा हिस्सा असतो. तथापि, वडिलोपार्जित मिळकतीत अनौरस मुलांचा हिस्सा नसतो. तसेच बेकायदेशीरपणे केलेल्या दुसऱ्या लग्नातील पत्नीला मयत नवऱ्याच्या मिळकतीत हक्क किंवा हिस्सा मिळत नाही. *(ए.आय.आर. २००२, गोहत्ती, ९६)*
दुसरे लग्न बेकायदेशीर असले तरीही दुसऱ्या बायकोपासून झालेली मुले वारस ठरतात. *(ए.आय.आर. १९९६, एस.सी., १९६३ ; ए.आय.आर. १९८३, मुंबई, २२२)* तथापि, एकत्र कुटुंबाची मिळकत वाडवडिलार्जित असेल तर अनौरस मुलांना हिस्सा प्राप्त होत नाही. *(ए.आय.आर. १९८७, मुंबई १८२ एस.सी., १९६३; ए.आय.आर. १९९०, मद्रास ११०)*

प्रश्न ३७: एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये एखाद्या सहवारसदाराचा प्रत्यक्ष कब्जा नाही म्हणून त्याचा हक्क संपतो असे मानणे योग्य आहे काय?
उत्तर: नाही. एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये सर्व सभासदांचा एकत्र हक्क व एकत्र कब्जा असतो. प्रत्येक सहवारसदारास सामाईक कब्जा व मिळकतीचा उपभोग घेण्याचा समान हक्क असतो. केवळ एखाद्या सहवारसदाराचा प्रत्यक्ष कब्जा नाही म्हणून त्याचा हक्क संपत नाही. एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये असणारा कब्जात जरी एकट्याचा असला तरीही असा कब्जा सर्वांचा मिळुन असतो. *(ए.आय.आर. १९९५, एस.सी., ८९५).*

प्रश्न ३८: 'स्त्री-धन' मिळकत हिंदू एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचा भाग असतो असे मानणे योग्य आहे काय?
उत्तर: नाही. 'स्त्री-धन' हिंदू एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचा भाग नसतो. 'स्त्री-धन' मिळकत ही त्या स्त्रिच्या संपूर्ण मालकीची असते. तिला त्याची वैयक्तिक इच्छेनुसार विल्हेवाट लावता येते. *(ऑल महाराष्ट्र रिपोर्टर २०११ (६), ४२८ एस.सी.)*

आईने मुलाला तिची शेतजमीन खरेदीखताने दिली. आज रोजी आई मयत झाल्यानंतर मुलाने खरेदी खत तलाठीकडे दिले व दुसऱ्या दिवशी मुलीने वारसाचा फेरफार घेण्यासाठी अर्ज केला, मुलीचा खरेदी खतावर आक्षेप आहे. काय करावे?
प्रथम आईकडे शेतीची मालकी कशी झाली हे निश्चित करावे लागेल. ती मिळकत आईची स्वयंसंपादित असल्यास, आई हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम १४ अन्वये पूर्ण मालक आहे. तिला त्या जमिनीची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार आहे. तक्रार प्रकरण चालवून मुलीची हरकत फेटाळावी. जरूर तर तिला दिवाणी न्यायालयातून, तिचा हक्क सिध्द करून आणण्यास सांगावे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ३९: सर्वच वारस नोंदी हिंदू वारसा कायद्यानुसार केल्या जातात असे म्हणणे योग्य ठरेल काय?

उत्तर: नाही. वारस नोंद करतांना मयत खातेदारास लागू असलेल्या वारसा कायद्याप्रमाणे वारस नोंद करावी लागते. मयत हिंदू, बौध्द, जैन, शिख असल्यास हिंदू वारसा कायदा १९५६, मयत मुसलमान असल्यास मुस्लिम वारसा कायदा, मयत पारशी, ख्रिश्चन असल्यास भारतीय वारस अधिनियम, १९२५ अन्वये सदर चौकशी करावी लागते.

प्रश्न ४०: रक्तसंबंधी नातेवाईकांमधील मालमत्ता हस्तांतरणाबाबत सन २०१५ मध्ये मुद्रांक अधिनियमात काय सुधारणा करण्यात आली?

उत्तर: महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २०, दिनांक २०/०४/२०१५ अन्वये शासनाने महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमात अनुच्छेद ३४ मध्ये जादा परंतूक दाखल करुन खालीलप्रमाणे सुधारणा केली आहे.

(१) निवासी आणि कृषी मालमत्ता जर (१) पती (२) पत्नी (३) मुलगा (४) मुलगी (५) नातू (६) नात (७) मयत मुलाची पत्नी यांना बक्षीस म्हणून दिली असल्यास आकारणीयोग्य मुद्रांक शुल्काची रक्कम रुपये दोनशे असेल.

(२) महाराष्ट्र प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ कलम १२७, महाराष्ट्र नगरपालिका अधिनियम १९६५ कलम १४७, महाराष्ट्र जिल्हा परिषद व पंचायत समिती अधिनियम १९६१ कलम १५८ अन्वये सदर मालमत्तेच्या मूल्यावर एक टक्का दराने (local bodies tax) अधिभार आकारण्यात येईल.

(३) नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या फी तक्त्याच्या अनुच्छेद एक अन्वये दस्तऐवजास मालमत्तेच्या बाजार मूल्यावर एक टक्का दराने किंवा जास्ति जास्त रुपये तीस हजार नोंदणी फी आकारण्यात येईल.

हा बदल फक्त शेतजमीन व सदनिका यांच्यासाठी लागू आहे. औद्योगिक व वाणिज्यीक प्रयोजनाच्या मिळकतींसाठी हा फायदा मिळणार नाही.

प्रश्न ४१: 'एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये सहवारसदाराचा प्रत्यक्ष कब्जा नसला तर त्याला हक्क मिळत नाही' हे विधान योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, एकत्र कुटुंबाचा एखादा सहवारसदाराचा अन्यत्र राहतो, त्याचा मिळकतीवर प्रत्यक्ष कब्जा नाही म्हणून त्याला हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही असे मानणे अयोग्य आहे. एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये सर्व सभासदांचा एकत्र हक्क व एकत्र कब्जा असतो. प्रत्येक सहवारसदाराला सामाईक कब्जा व मिळकतीचा उपभोग घेण्याचा समान हक्क असतो. केवळ एखाद्या सहवारसदाराचा प्रत्यक्ष कब्जा नाही म्हणून त्याचा हक्क संपत नाही. एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये असणारा कब्जा जरी एकट्याचा असला तरीही असा कब्जा सर्वांचा मिळुन असतो. *(ए.आय.आर. १९९५, एस.सी., ८९५),*

प्रश्न ४२: 'अपंग वारसादार संपत्तीचा उत्तराधिकारी होण्यास अपात्र असतो' हे विधान योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २८ अन्वये कोणतीही व्यक्ती, कोणत्याही व्याधी, वैगुण्य किंवा व्यंग असल्याच्या कारणावरून अथवा या अधिनियमात उपबंधित केलेले आहे ते खेरीज करून अन्य कोणत्याही कारणावरून कोणत्याही संपत्तीचा उत्तराधिकारी होण्यास अपात्र ठरत नाही.

प्रश्न ४३: 'उपजत वेडा असणाऱ्या व्यक्तीला एकत्र कुटुंबाच्या वाटपात हिस्सा मिळत नाही' हे विधान योग्य आहे काय?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: होय, उपजत वेडा असणाऱ्या व्यक्तीला एकत्र कुटुंबाच्या वाटपात हिस्सा मिळत नाही. तथापि, त्याच्या मुलांना हिस्सा मिळु शकतो.

प्रश्न ४४: वारसाहीन हिंदू विधवेला, पित्याकडून मिळालेली संपत्ती कशी प्रक्रांत होईल?

उत्तर: हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम १५(२)(अ) अन्वये ज्या हिंदू स्त्रिला तिच्या पिता/मातेकडून वारसाने संपत्ती मिळालेली असते, अशी स्त्री मयत झाल्यास, तिची संपत्ती, त्या मृत स्त्रिच्या मुले/मुली (पूर्व मृत मुलगा/मुलगी किंवा त्याची अपत्ये यांसह) यांच्याकडे जाते. तथापि, मृत स्त्री जर विनाआपत्य मरण पावली तर तिला तिच्या पिता/मातेकडून वारसाने मिळालेली संपत्ती तिच्या पित्याच्या वारसांकडे प्रक्रांत होते.

प्रश्न ४५: 'अनोंदणीकृत मृत्यूपत्राची नोंद गाव दप्तरी घेता येणार नाही' हे विधान योग्य आहे काय?

उत्तर: नाही, मृत्यूपत्र साध्या कागदावरही करता येते. ते स्टँपपेपरवर असावे आणि नोंदणीकृतच असावे असे बंधन नाही. नोंदणी कायदा १९०८, कलम १८ मध्ये ज्या दस्तांची नोंदणी वैकल्पिक आहे त्यांची यादी दिलेली आहे, त्यातील (ड) मध्ये मृत्यूपत्राचा समावेश आहे. त्यामुळे मृत्यूपत्राची नोंदणी वैकल्पिक आहे बंधनकारक नाही. भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम- २ (एच) अन्वये मृत्यूपत्राची व्याख्या दिली आहे. आणि याच कायद्याच्या भाग ६ मध्ये कलम ५७ पासून मृत्यूपत्राबाबत तरतुदी दिलेल्या आहेत.
तथापि, मृत्यूपत्राची नोंदणी करता येते. रुपये शंभरच्या स्टँपपेपरवर मृत्यूपत्र नोंदणीकृत केलेले असल्यास पुढे कायदेशीर अडचणी उद्‌भवत नाहीत. मृत्यूपत्र खरे नाही, ते खोटे आहे हे सिद्ध करण्याची जबाबदारी जो तसा अरोप करतो त्याच्यावर असते. *(चंद्रकांत मेढी वि. लखेश्वरनाथ ए.आय.आर- १९७६ गोहत्ती पान -९८)*

प्रश्न ४६: मृत्यूपत्र संबंधाने Testator, Intestate, Legatee/Beneficiary, Executor या इंग्रजी शब्दांचा अर्थ काय आहे?

उत्तर: **Testator** म्हणजे अशी व्यक्ती ज्याने मृत्यूपूर्वी मृत्यूपत्र केले आहे; **Intestate** म्हणजे अशी व्यक्ती ज्याने मृत्यूपूर्वी मृत्युपत्र केलेले नाही; **Legatee/Beneficiary** म्हणजे अशी व्यक्ती ज्याला मृत्युपत्रान्वये मालमत्ता मिळाली आहे; **Executor** म्हणजे मृत्युपत्रानुसार मालमत्तेचे वाटप करण्यासाठी, मृत्युपत्र करणाऱ्याने किंवा न्यायालयिन आदेशान्वये नेमणूक झालेली व्यक्ती. अशी व्यक्ती मृत्यूपत्र करणाऱ्या मयत व्यक्तीची कायदेशीर प्रतिनिधी म्हणून काम करते.

प्रश्न ४७: मृत्यूपत्राची कायदेशीर तरतुद काय?

उत्तर: भारतात मृत्यूपत्र कसे असावे किंवा मृत्यूपत्राने वारसा कसा प्राप्त होतो यासंबंधीची तरतुद भारतीय वारसा कायदा, १९२५ मध्ये आहे. या कायद्याच्या कलम- २ (ज) अन्वये मृत्यूपत्र-इच्छापत्राची व्याख्या खालीलप्रमाणे दिलेली आहे.
"मृत्यूपत्र म्हणजे मृत्यूपत्र करणाऱ्याने त्याच्या मृत्यूनंतर त्याच्या सर्व प्रकारच्या मालमत्तेची विल्हेवाट कशी लावावी यासंबंधीची कायदेशीर रितीने घोषित केलेली इच्छा होय."
या कायद्याच्या भाग ६ मध्ये कलम ५७ पासून मृत्यूपत्राबाबत तरतुदी दिलेल्या आहेत. हे कलम ५७ म्हणजे हिंदू विल्स ॲक्ट, १८७० च्या कलम २ ची पुनरावृत्ती आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

मृत्यूपत्र हा एक पवित्र दस्त मानला गेला आहे. अशा दस्तादवारे मृत व्यक्ती आपल्या संपत्तीच्या विल्हेवाटीबाबतची इच्छा व्यक्त करीत असते. म्हणून मृत्यूपत्राचे एक गंभीर व पवित्र दस्त म्हणून पालन केले गेले पाहिजे. *(रामगोपाल लाल वि. ऐपिनकुमार ४९.ए. आय. आर ४१३)*

प्रश्न ४८: मृत्यूपत्र करण्यास सक्षम व्यक्ती कोण?

उत्तर: भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम- ५९ अन्वये:

➤ मृत्यूपत्र करणारी व्यक्ती वयाने सज्ञान असावी तसेच तिचे मानसिकदृष्ट्या सुदृढ असावी.

१८ वर्षाखालील व्यक्तीने केलेले मृत्यूपत्र अंमलात येऊ शकणार नाही. तसेच जर ती व्यक्ती अज्ञान असतानाच मृत झाली तरी असे मृत्यूपत्र विधिग्राह्य व प्रभावशाली ठरणार नाही. *(के. विजयरत्नम वि. सुदरसनराव ए. आय.आर. १९२०, मद्रास-२३७)*

➤ मुक किंवा बधीर किंवा अंध व्यक्ती, जर त्यांना परिणामांची जाणीव असेल तर, मृत्यूपत्र करु शकतात.

➤ मृत्यूपत्र स्वसंपादित संपत्तीबाबत तसेच वंशपरंपरेने मिळालेल्या संपत्तीतील फक्त स्वत:च्या हिश्शाबाबत करता येते.

➤ हिंदू वारसा कायदा, १९५६, कलम ३० अन्वये, हिंदू व्यक्तीला एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमधील स्वत:च्या हिश्शाबाबत मृत्यूपत्र करता येते.

➤ वेडसर व्यक्ती, जेव्हा वेडाच्या भरात नसेल तेव्हा मृत्यूपत्र करु शकते. परंतू वेडाच्या भरात, नशेत, आजारात, शुद्धीवर नसताना, फसवणुकीने, दबावाखाली करण्यात आलेले मृत्यूपत्र विधीग्राह्य असणार नाही.

प्रश्न ४९: हिंदू स्त्री किंवा विधवा स्त्री मृत्यूपत्र करू शकते काय?

उत्तर: होय, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १४ अन्वये, हिंदू स्त्रियांना किंवा विधवांना स्त्रीधन म्हणून मिळालेली, स्वकष्टार्जित किंवा वारसा हक्काने मिळालेली मालमत्ता ही त्यांच्या पूर्णत: मालकीची असते. त्यामुळे अशा मिळकतींबाबत हिंदू स्त्रियांना किंवा विधवांना मृत्यूपत्र करता येते.

प्रश्न ५०: मृत्यूपत्र रद्द करता येते किंवा त्यात बदल करता येतो काय?

उत्तर: होय, भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम- ६२ अन्वये मृत्यूपत्र करणारी व्यक्ती त्याच्या हयातीत, त्याने केलेले मृत्यूपत्र रद्द करू शकते किंवा त्यात कितीही वेळा बदल किंवा दुरुस्ती करू शकते. मृत्यूपूर्वी मृत्यूपत्रात बदल करणे, ते रद्द करणे, नष्ट करणे, नवीन मृत्यूपत्र करणे इत्यादी करण्याचे अधिकार, मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीला असतात.

आधीचे मृत्यूपत्र रद्द करुन नवीन मृत्यूपत्र करतांना, "*आधीचे, दिनांक ...रोजी केलेले मृत्यूपत्र रद्द समजावे*" असा उल्लेख नवीन मृत्यूपत्रात असणे अपेक्षीत आहे.

एकाच व्यक्तीने, एकापेक्षा जास्त मृत्यूपत्र एकाच व्यक्तीचे असतील तर त्याने सर्वात शेवटच्या दिनांकास केलेले मृत्यूपत्र ग्राह्य मानले जाते.

प्रश्न ५१: कोडिसिल (Codicil) म्हणजे काय?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ७० अन्वये, कोडिसिल म्हणजे एक असा दस्त ज्याद्वारे मृत्यूपत्रातील मजकुरासंबंधात स्पष्टीकरण दिलेले आहे किंवा बदल केलेला आहे किंवा अधिक माहिती जोडलेली (add) आहे. कोडिसिलचा दस्त मृत्युपत्राचा एक भाग मानला जातो.

प्रश्न ५२: मृत्यूपत्र कसे असावे?

उत्तर: मृत्यूपत्रासाठी कोणताही निश्चित असा नमुना कोणत्याही कायद्यात सांगितलेला नाही. *(वेंकटरामा अय्यर वि. सुंदरमबाळ, ए.आर.आर- १९४० मुंबई- ४०२)*

भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम- ६३ अन्वये,

▲ मृत्यूपत्र हस्तलिखित, टंकमुद्रित किंवा संगणकावर मुद्रित केलेले असू शकते.

▲ मृत्यूपत्रावर, मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीने, मृत्यूपत्र त्याने स्वत: केले आहे हे दर्शविण्याची निशाणी म्हणून त्यावर स्वाक्षरी किंवा अंगठा किंवा इतर निशाणी दिनांकासह केलेली असावी.

▲ मृत्यूपत्र करणारी व्यक्ती जर स्वाक्षरी करण्यास असमर्थ असेल तर, इतर कोणतीही व्यक्ती, मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीच्या निर्देशानुसार, मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीच्या समक्ष मृत्यूपत्रावर स्वाक्षरी करु शकते.

▲ मृत्यूपत्र किमान दोन किंवा अधिक साक्षीदारांनी, त्यांची नावे, वय, पत्ता व स्वाक्षरी व दिनांकासह साक्षांकित केलेले असावे.

(जरूर तर साक्षीदारांनी मृत्यूपत्रावर 'श्री. .... यांनी या मृत्यूपत्रावर आमच्या समक्ष स्वाक्षरी केली आहे.' असा शेरा लिहून ते दिनांकासह साक्षांकित करावे.)

▲ मृत्यूपत्रात उल्लखित मिळकतीबाबत पुरेसे आणि निश्चित वर्णन मृत्यूपत्रात असावे.

▲ मृत्यूपत्रात उल्लेखित मिळकती मृत्यूपत्र करणाऱ्याकडे कशा आल्या आणि मृत्यूनंतर त्या मिळकतीची विल्हेवाट कोणी व कशी लावावी याबाबत स्पष्ट उल्लेख असावा.

▲ मृत्यूपत्रात शेवटी, मृत्यूपत्र स्वतंत्रपणे, शारीरिक व मानसिकरित्या सुदृढ असतांना आणि विचारपूर्वक केलेले असल्याचा उल्लेख असावा.

▲ मृत्यूपत्रावर शेवटी किंवा स्वतंत्रपणे, *'मृत्युपत्र करणारी व्यक्ती, मृत्यूपत्र करण्यास, शारीरिक व मानसिकरित्या सुदृढ आहे'* असा उल्लेख असलेले डॉक्टरचे प्रमाणपत्र असावे. असे प्रमाणपत्र मृत्यूपत्राचाच भाग असावा. यामुळे पुढे कायदेशीर अडचणी उद्भवत नाहीत.

▲ हिंदू व्यक्ती स्वसंपादित संपत्तीबाबत तसेच वंशपरंपरेने मिळालेल्या संपत्तीतील फक्त स्वत:चा हिस्सा, अशा एकूण मिळकतीची विल्हेवाट कशी लावावी यासाठी मृत्यूपत्र करू शकते. मृत्यूपत्र करणाऱ्याने त्याच्या मालमत्तेची विल्हेवाट त्याच्या मृत्यूनंतर कशी लावावी हे स्पष्ट केल्याशिवाय ते मृत्यूपत्र पूर्णपणे कायदेशीर होत नाही. *(अहमद बिन सलाह वि. मोहमद बादशहा, ए.आय.आर. १९७२ एस. सी.)*

▲ मुस्लिम धर्मीयाने मुस्लीम कायद्यानुसार आपले मृत्यूपत्र केले असेल तरच ते परिणामक्षम मृत्यूपत्र ठरते.

▲ कोणतेही मृत्यूपत्र हे मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीच्या मृत्यूनंतरच अंमलात येऊ शकते.

प्रश्न ५३: मृत्यूपत्रावर साक्षीदार म्हणून सही करणारी व्यक्ती मृत्यूपत्राचा व्यवस्थापक असू शकतो काय?

उत्तर: होय, भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ६८ अन्वये, मृत्यूपत्रावर साक्षीदार म्हणून स्वाक्षरी करणाऱ्या व्यक्तीला, त्या मृत्यूपत्रात नमूद संपत्तीत वाटा मिळत असल्यास किंवा अशा साक्षीदार व्यक्तीला, मृत्यूपत्र

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

करणाऱ्या व्यक्तीने मृत्यूपत्राचा व्यवस्थापक (Executor) म्हणून नेमलेले असले तरी तिच्या साक्षीदार असण्यावर परिणाम होणार नाही.

प्रश्न ५४: मृत्युपत्राची नोंद तलाठी घेऊ शकतात काय किंवा त्यासाठी वरिष्ठांचा आदेश आवश्यक आहे?

उत्तर: मृत्युपत्राची नोंद तलाठी घेऊ शकतात. वरिष्ठांचा आदेश आवश्यक नाही.

प्रश्न ५५: प्रोबेट म्हणजे काय?

उत्तर: प्रोबेट म्हणजे **मृत्युपत्र शाबित करणे** (Probate of Will). ही अशी कायदेशीर प्रक्रिया आहे ज्यात भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, १९२५ कलम ५७, २१३ अन्वये, फक्त मुंबई उच्च न्यायालयाचे मूळ अधिकार क्षेत्र असलेल्या मुंबई, कलकत्ता, चेन्नई या ठिकाणचीच दिवाणी न्यायालये मृत्युपत्राची सत्यता (authenticity) प्रमाणित करतात. फक्त याच न्यायालयांना प्रोबेटचा अधिकार आहे.

(भगवानजी करसनभाई राठोड वि. सुरजमल आनंदराज मेहता, दिनांक ८ जुलै २००३, मुंबई उच्च न्यायालय)

इतर दिवाणी न्यायालये मृत्यूपत्र योग्य की अयोग्य याबाबत निर्णय देऊ शकतात.

प्रश्न ५६: एक व्यक्ती ५० वर्षापूर्वी मयत आहे. आज त्याच्या वारसांकडे ती व्यक्ती मयत असल्याबाबत कोणतेही कागदपत्रे उपलब्ध नाहीत तसेच सरकार दप्तरी आढळ होत नाही. त्यामुळे वारस नोंद होत नाही. वारस नोंद कामी काय करावे?

उत्तर: इतर संबंधीत पुरावे सादर करून, दिवाणी न्यायालयातून वारस दाखला मिळविणे आवश्यक आहे.

प्रश्न ५७: मर्ज-उल-मौत म्हणजे काय?

उत्तर: मुस्लिम धर्मिय व्यक्तीला त्याचा दफन खर्च व कर्ज फेडीसाठी आवश्यक रक्कम सोडून, त्याच्या संपत्तीच्या १/३ संपत्तीपुरते मृत्यूपत्र कोणत्याही वारसांच्या संमतीशिवाय करता येते. दफन खर्च व कर्ज फेडीसाठी आवश्यक रक्कम म्हणजे **मर्ज-उल-मौत.**

१/३ संपत्तीपेक्षा जास्त संपत्तीचे मृत्यूपत्र वारसांच्या संमतीनेच वैध होते.

प्रश्न ५८: एका खातेदाराने केलेली दोन मृत्यूपत्रे नोंदीसाठी प्राप्त झालीत. कोणत्या मृत्यूपत्राची नोंद करावी?

उत्तर: एकाच व्यक्तीने, एकापेक्षा जास्त मृत्यूपत्र कलेली असली तरी त्याने सर्वात शेवटच्या दिनांकास केलेले मृत्यूपत्र ग्राहय मानले जाते.

प्रश्न ५९: मृत्यूपत्रात काही विसंगत प्रदाने असतील तर काय करावे?

उत्तर: भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ८८ अन्वये मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीने त्याच्या मृत्यूपत्रात केलेल्या विधानांची दोन कलमे विसंगत ठरत असतील आणि दोन्ही गोष्टी एकत्र करणे शक्य नसल्यास शेवटचे कलम विधिग्राह्य ठरते.

प्रश्न ६०: परागंदा असलेल्या व्यक्तीच्या वारसाची नोंद कशी करावी?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: एखादा खातेदार सात किंवा अधिक वर्षे परागंदा आहे आणि त्याचा ठावठिकाणा किंवा बातमी मिळून येत नाही असे संबंधिताने दिवाणी न्यायालयात सिध्द करावे लागते. भारतीय पुरावा कायदा, १८७२ च्या कलम १०७, १०८ अन्वये दिवाणी न्यायालयामार्फत वारस दाखला प्राप्त करून, असा दाखला, प्रतिज्ञापत्रासह सादर केल्यास परागंदा व्यक्तीची वारस नोंद करण्यात येते.

प्रश्न ६१: समान आडनाव असलेल्या वारसहीन खातेदाराच्या मिळकतीवर वारसहक्क सांगणाऱ्या संशयीत वारसांची नोंद कशी करावी?

उत्तर: असा हक्क सांगणाऱ्या वारसांकडून इतर सर्व कागदपत्रांसह तीन पिढ्यांची वंशावळ प्रतिज्ञापत्रावर घ्यावी. वंशांवळीमध्ये नमुद सर्वांना समक्ष बोलावून चौकशी करावी. या चौकशीतून वारस हक्क सांगणारा विश्वासहार्य वारस नसल्याचे आढळून आल्यास त्याला दिवाणी न्यायालयातून त्याचा वारस हक्क सिध्द करून आणण्यास सांगुन आणि तसे नमूद करून वारस ठराव रद्द करावा.

मयत खातेदारास कोणीही वारस नसल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३४ अन्वये कारवाई करता येते.

प्रश्न ६२: हक्कसोडपत्र म्हणजे काय?

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

प्रश्न ६३: हक्कसोडपत्र कोणाला करता येते ?

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

प्रश्न ६४: हक्कसोडपत्र कोणत्या मिळकतीचे करता येते ?

उत्तर: फक्त वारसहक्काने मिळालेल्या किंवा मिळू शकणाऱ्या एकत्र कुटुंबातील मिळकतीतील स्वत:च्या हिस्स्याच्या मिळकतीपुरते हक्कसोडपत्र करता येते.

प्रश्न ६५: हक्कसोडपत्र कोणाच्या लाभात करता येते ?

उत्तर: फक्त त्याच एकत्र कुटुंबाच्या स्त्री अथवा पुरुष सदस्य किंवा सहहिस्सेदार यांच्या लाभात हक्कसोडपत्र करता येते. त्या एकत्र कुटुंबाचे सदस्य किंवा सहहिस्सेदार नसलेल्या व्यक्तीच्या लाभात झालेला दस्त हक्कसोडपत्र होत नाही. असा दस्त हस्तांतरणाचा दस्त म्हणून गृहीत धरला जातो व मुंबई मुद्रांक कायदा १९५८ मधील तरतुदींन्वये मूल्यांकनास व मुद्रांक शुल्कास पात्र ठरतो.

प्रश्न ६६: हक्कसोडपत्राचा मोबदला घेता येतो का?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: सर्वसाधारणपणे हक्कसोडपत्र विनामोबदला केले जाते परंतू हक्कसोडपत्र हे मोबदल्यासह असू शकते. मोबदल्यासह असणारे हक्कसोडपत्र त्याच एकत्र कुटुंबातील सदस्य किंवा सहहिस्सेदार यांच्या लाभात असल्याने त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारले जात नाही तथापि हक्कसोडपत्र नोंदणीकृत असते त्यामुळे ते नोंदणी शुल्कास पात्र असते.

प्रश्न ६७: हक्कसोडपत्र नोंदणीकृतच असावे काय?

उत्तर: होय, हक्कसोडपत्राचा दस्त रक्कम रु. २००/- च्या *(अद्ययावत तरतुद पहावी)* मुद्रांकपत्रावर *(स्टँप पेपरवर)* आणि लिखित स्वरुपात आणि नोंदणीकृत असणे अत्यावश्यक आहे अन्यथा त्याची नोंद सरकारी दप्तरात होणार नाही. हक्कसोडपत्र म्हणजे दान/बक्षीस पत्र. हक्कसोडपत्रामुळे हक्काचे हस्तांतरण होते. मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम, १८८२ कलम १२३ अन्वये असे दान/बक्षीस द्वारे झालेले हस्तांतरण नोंदणी झालेल्या लेखाने करणे आवश्यक असते.

नोंदणी अधिनियम १९०८, कलम १७ अन्वये स्थावर मालमत्तेचे दान, लेख यांची नोंदणी करणे आवश्यक आहे. याकामी जाणकार विधिज्ञाचा सल्ला घेणे अभिप्रेत आहे.

प्रश्न ६८: हक्कसोडपत्र कसे करावे ?

उत्तर: एकत्र कुटुंबातील मिळकतीवरील हक्क सोडणारी व्यक्ती आणि तो हक्क ग्रहण करणारी व्यक्ती यांना स्वतंत्रपणे अथवा एकत्र कुटुंबातील सर्व सदस्यांना संयुक्तपणे, त्याच एकत्र कुटुंबातील कोणत्याही एकाच्या किंवा एकापेक्षा जास्त सदस्यांच्या लाभात हक्कसोडपत्राचा दस्त करता येतो.

हक्कसोडपत्र, स्वत:च्या हिस्स्याच्या सर्व किंवा काही मिळकतींबाबत करता येते. हक्कसोडपत्र स्वत:च्या हिस्स्याच्या कोणकोणत्या मिळकतींबाबत आणि कोणाच्या लाभात करीत आहे आणि स्वत:च्या हिस्स्याच्या कोणत्या मिळकतींबाबत हक्कसोडपत्र केलेले नाही याचा स्पष्ट उल्लेख हक्कसोडपत्रात असावा. यामुळे भविष्यात कायदेशीर अडचण येणार नाही.

प्रश्न ६९: हक्कसोडपत्रात कोणत्या गोष्टी नमूद असाव्यात?

उत्तर: हक्कसोडपत्राच्या दस्तात खालील गोष्टी नमूद असाव्यात.

- हक्कसोडपत्राचा दस्त लिहून देणार यांची नावे, वय, पत्ता, धंदा याबाबतचा तपशील.
- हक्कसोडपत्राचा दस्त लिहून घेणार यांची नावे, वय, पत्ता, धंदा याबाबतचा तपशील.
- एकत्र कुटुंबाच्या सर्व शाखांची वंशावळ.
- एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे हिस्सा निहाय विवरण.
- दोन निष्पक्ष आणि लायक साक्षीदारांची नावे, वय, पत्ता, धंदा याबाबतचा तपशील व स्वाक्षरी.
- दस्ताचे निष्पादन व नोंदणी अत्यावश्यक आहे.

प्रश्न ७०: हक्कसोडपत्राची मुदत किती असते?

उत्तर: हक्कसोडपत्र कधीही करता येते, त्यास मुदतीचे बंधन नाही. हक्कसोडपत्रासाठी सात-बारा अथवा मिळकत पत्रीकेवर कुटुंबाच्या सदस्याचे नाव दाखल असण्याची आवश्यकता नसते. फक्त तो एकत्र कुटुंबातील सदस्य असल्याचे सिध्द करण्याइतपत पुरावा असावा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ७१: हक्कसोडपत्राचा दस्त मिळाल्यावर तलाठी यांनी काय करावे?

उत्तर: हक्कसोडपत्राची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी हक्कसोडपत्राचा दस्त हा नोंदणीकृत असल्याची खात्री करावी. अनोंदणीकृत हक्कसोडपत्राची नोंद करु नये. हक्कसोडपत्राची नोंद करतांना संबंधिताने स्वत:च्या हिस्स्याच्या हिस्स्याच्या कोणकोणत्या मिळकतींबाबत आणि कोणाच्या लाभात हक्कसोडपत्र केले आहे आणि स्वत:च्या हिस्स्याच्या कोणत्या मिळकतींबाबत हक्कसोडपत्र केलेले नाही याचा स्पष्ट उल्लेख फेरफार नोंदीत करावा. यामुळे भविष्यात कायदेशीर अडचण येणार नाही. हक्कसोडपत्र नोंदणीकृत असले तरच गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करावी. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजवावी. अनोंदणीकृत हक्कसोडपत्राची नोंद करणे अवैध आहे.

प्रश्न ७२: हक्कसोडपत्र जर एखाद्या महिलेने केले असेल तर काय करावे?

उत्तर: खातेदाराच्या कुटुंबातील महिलेने जर हक्कसोडपत्राचा नोंदणीकृत दस्त करून दिला असेल तर त्या महिलेला प्रश्न विचारुन, तिने हक्कसोडपत्राचा दस्त कोणाच्या दबाबाखाली केला नाही याची खात्री करावी. हक्कसोडपत्रामुळे तिला मालमत्तेत हिस्सा मिळणार नाही याची तिला कल्पना द्यावी. हिंदू वारसा कायदा १९५६ मधील सन २००५ च्या सुधारणेनुसार महिलांनाही मालमत्तेत समान हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त झालेला आहे याचीही तिला कल्पना द्यावी. जरूर तर सदर महिलेचा तसा जबाब घ्यावा.

प्रश्न ७३: बहिणीने केलेल्या कायदेशीर हक्कसोडपत्राच्या नोंदीवर त्या बहिणीच्या मुलाने हरकत घेतली आहे. काय निर्णय घ्यावा?

उत्तर: बहिणीने जर स्वत:च्या मिळकतीचे कायदेशीर हक्कसोडपत्र केले असेल तर बहिणीच्या मुलास अशा हक्कसोडपत्रावर हरकत घेण्याचा अधिकार नाही. नोंद प्रमाणीत करावी. जरूर तर बहिणीच्या मुलाने ते हक्कसोडपत्र दिवाणी न्यायालयात आव्हानित करावे.

प्रश्न ७४: एखादी व्यक्ती मयत झाल्यावर वारसाची नोंद न करता त्याचे नोंदणीकृत हक्कसोडपत्र करता येते काय?

उत्तर: नाही, प्रथम वारस नोंद प्रक्रिया पार पाडावी नंतर हक्कसोडपत्र करावे.

प्रश्न ७५: तलाठी यांनी हक्कसोडपत्रानंतर वारस नोंद कशी करावी हे उदाहरणांसह स्पष्ट करा.

उत्तर: **उदाहरण १:** मयत खातेदार **अ** च्या नावावर गावात एकच शेतजमीन होती. ते मयत झाल्यानंतर त्यांचे वारस म्हणून त्यांची पत्नी **ब** , तीन मुले- **क**, **ड** आणि **इ** तसेच दोन मुली- **र** आणि **ल** यांची नावे दाखल झाली. काही दिवसानंतर **र** आणि **ल** या मुलींनी त्यांच्या भावांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करुन दिले. कालांतराने मयत खातेदाराची पत्नी **ब** मयत झाली. आता वारस नोंद करतांना **ब** चे वारस म्हणून मुले **क**, **ड** आणि **इ** यांची नावे दाखल करावीत आणि मुली **र** आणि **ल** या दोन वारसांनी दिनांक ... /.../.... रोजी, त्यांचे भाऊ **क**, **ड** आणि **इ** यांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करुन दिले आहे, त्याची नोंद फेरफार क्रमांक .... अन्वये नोंदविलेली आहे असे नमूद करावे.

उदाहरण २: मयत खातेदार **च** च्या नावावर गावात तीन शेतजमिनी, एक घर आणि एक फार्महाऊस होते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

च मयत झाल्यानंतर त्यांच्या उपरोक्त पाच मिळकतींना त्यांचे वारस म्हणून त्यांची पत्नी **ज**, दोन मुले- **ट** आणि **त** तसेच दोन मुली- **न** आणि **प** यांची नावे दाखल झाली. काही दिवसानंतर **न** आणि **प** या मुलींनी त्यांच्या भावांच्या हक्कात काही मिळकतींचे हक्कसोडपत्र करुन दिले. या हक्कसोड पत्राची नोंद करतांना, **न** आणि **प** या मुलींनी उपरोक्त कोणकोणत्या मिळकतींवरील हक्क सोडला आहे याची सविस्तर नोंद घ्यावी. जरूर तर ज्या मिळकतींवरील हक्क सोडलेला नाही त्याबाबत स्पष्टपणे नमुद करावे. कालांतराने मयत खातेदाराची पत्नी **ज** मयत झाली. आता वारस नोंद करतांना **ज** चे वारस म्हणून **ट** आणि **त** यांची नावे दाखल करावीत आणि **न** आणि **प** या दोन मुलींनी (वारसांनी) दिनांक ... /.../.... रोजी, **ट** आणि **त** या भावांच्या हक्कात ....., ..., ..., या या मिळकतींवरील हक्कसोडपत्र करुन दिले आहे, त्याची नोंद फेरफार क्रमांक ...., दिनांक ... /.../.... अन्वये नोंदविलेली आहे. परंतु .....,..., या या मिळकतीबाबत **न** आणि **प** यांनी हक्कसोडपत्र करुन दिलेले नाही. त्यामुळे हक्कसोडपत्र करुन न दिलेल्या ...., ... या मिळकतीवर मुलगे **ट** आणि **त** तसेच मुली **न** आणि **प** यांचे नाव **ज** चे वारस म्हणून दाखल केले आहे असे नमुद करावे.

प्रश्न ७६: एकदा हक्कसोडपत्राचा नोदणीकृत दस्त केल्यानंतर, हक्क सोडलेल्या मिळकतीत पुन्हा हक्क, हिस्सा मागता येतो काय?

उत्तर: नाही, अशी कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही.

प्रश्न ७७: धर्मांतरित व्यक्तीला वारसाधिकार प्राप्त होतो काय?

उत्तर: हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २६ अन्वये हिंदू वारसा कायदा १९५६ या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर, एखादी व्यक्ती धर्मांतर केल्याने हिंदू राहिली नसेल तर अशी व्यक्ती, धर्मांतरानंतर तिला झालेली आपत्ये व त्यांचे वारस एकत्र कुटुंबातील संपत्तीत वारसाने अथवा उत्तराधिकाराने हिस्सा मिळण्यास अपात्र ठरतात.

प्रश्न ७८: हिंदू विवाह कायदा १९५५ बाबत थोडक्यात माहिती द्या?

उत्तर: हिंदू विवाह कायदा १९५५ हा फक्त हिंदू धर्मिय (*हिंदू, बौध्द, जैन, शिख आणि धर्मांतरित हिंदू*) व्यक्तींच्या, धार्मिक पध्दतीने पार पडलेल्या विवाहांना लागू होतो. यात विवाह निबंधकासमक्ष विवाह करण्याची आवश्यकता नसते. ज्या विवाह निबंधकाच्या कार्यक्षेत्रात असा विवाह पार पडला असेल त्याच्याकडे विवाहाचे जरुर ते पुरावे (*लग्न समारंभाचे दोन फोटो, लग्नाची निमंत्रण पत्रिका, वर आणि वधुचे वयाचे आणि पत्याचे पुरावे आणि नोटरी किंवा कार्यकारी दंडाधिकारी यांच्या समक्ष केलेले प्रतिज्ञापत्र ज्यात 'सदर विवाह हिंदू विवाह कायदा १९५५ नुसार झाला असून, विवाहाच्यावेळी वर आणि वधु दोघेही मानसिकदृष्ट्या स्वस्थ होते आणि सदरचा विवाह प्रतिबंधीत नातेसंबंधात झालेला नाही' असे नमूद असावे.*) सादर करावे. अर्ज भरून, वर आणि वधु, दोघांचे पालक आणि दोन साक्षीदारांनी विवाह निबंधकासमक्ष स्वाक्षरी करावी. यानंतर काही दिवसात विवाह प्रमाणपत्र दिले जाते. हे विवाह प्रमाणपत्र, विवाहाचा पुरावा म्हणून सर्वत्र ग्राहय मानले जाते.

प्रश्न ७९: विशेष विवाह कायदा, १९५४ बाबत थोडक्यात माहिती द्या?

उत्तर: विशेष विवाह कायदा, १९५४ हा सर्व भारतीय नागरिकांना लागू होतो. यात धर्माचे बंधन नाही. यात विशेष विवाह कायद्यान्वये अधिकार प्रदान केलेल्या विवाह अधिकारी किंवा विवाह निबंधक यांच्याकडे, विवाहाच्या एक महिना आधी विवाहाची नोटीस देणे आवश्यक आहे. या नोटीसीची एक प्रत नोटीस बोर्डावर प्रसिध्द केली जाते

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आणि एक प्रत, ज्या भागात वर आणि वधु रहातात, त्या भागातील विवाह अधिकाऱ्याकडे प्रसिध्दीसाठी पाठविण्यात येते. जर एका महिन्याच्या कालावधीत कोणतीही हरकत नोंदवली गेली तर विवाह अधिकारी योग्य तो निर्णय घेतात. कोणतीही हरकत नोंदवली गेली नाही तर मुदतीनंतर (*वर आणि वधुचे प्रत्येकी दोन फोटो, वर आणि वधुचे वयाचे आणि पत्त्याचे पुरावे आणि नोटरी किंवा कार्यकारी दंडाधिकारी यांच्या समक्ष केलेले प्रतिज्ञापत्र ज्यात 'सदर विवाह हिंदू विवाह कायदा १९५५ नुसार झाला असून, विवाहाच्यावेळी वर आणि वधु दोघेही मानसिकदृष्ट्या स्वस्थ होते आणि सदरचा विवाह प्रतिबंधीत नातेसंबंधात झालेला नाही' असे नमूद असावे.*) पुरावे सादर करावे. वर आणि वधु, दोघांचे पालक आणि तीन साक्षीदारांनी विवाह निबंधकासमक्ष स्वाक्षरी करावी. यानंतर काही दिवसात विवाह प्रमाणपत्र दिले जाते. हे विवाह प्रमाणपत्र, विवाहाचा पुरावा म्हणून सर्वत्र ग्राह्य मानले जाते.

दिनांक २५ ऑक्टोबर २००६ रोजी, सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायाधिश अर्जित पसायत आणि पी. सतसिवम यांच्या खंडपिठाने राष्ट्रीय महिला आयोगाच्या मताला सहमती दर्शवून, प्रत्येक विवाह, विवाहाच्या दोन पैकी एका कायद्याखाली नोंदणी केलेला असणे बंधनकारक केले आहे.

प्रश्न ८०: एखादा खातेदार दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी किंवा नंतर मयत झाला तर त्याच्या मिळकतीचे वाटप कसे होईल?

उत्तर: ▲ हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम-२००५ हा कायदा दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ रोजी अंमलात आला. समजा अ हे खातेदार, पत्नी, दोन मुली आणि एक मुलगा असे वारस मागे ठेऊन दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी मयत झाले असते तर त्यांच्या मिळकतीचे वाटप खालील प्रमाणे करण्यात येईल.

प्रथम त्यांच्या मिळकतीचे (१) मयत खातेदाराचा प्रतिकात्मक हिस्सा (२) पत्नीचा हिस्सा (३) मुलाचा असे तीन भाग करण्यात येतील.

त्यानंतर मयत खातेदाराच्या प्रतिकात्मक हिस्साचे समान भाग करून सर्व मुला/मुलींमध्ये समप्रमाणात वाटण्यात येईल.

त्यानंतर जेव्हा मयत अ च्या पत्नीचे निधन होईल तेव्हा तिला मिळालेल्या हिस्स्याचे सम प्रमाणात मुलाला आणि दोन्ही मुलींना वाटप करण्यात येईल.

▲ हाच अ खातेदार दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ नंतर मयत झाला तर त्याच्या मिळकतीचा हिस्सा, त्याची पत्नी, मुलगा आणि दोन्ही मुली या सर्वांना सम प्रमाणात विभागून मिळेल.

▲ उपरोक्त अ हा खातेदार आणि त्याची एक मुलगी हे दोघेही दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ नंतर मयत झाले तर, अ ची मिळकत, त्याची पत्नी, मुलगा आणि मयत मुलगी आणि हयात मुलगी या सर्वांना सम प्रमाणात विभागून मिळेल आणि मयत मुलीचा हिस्सा, तिच्या वारसात समप्रमाणात विभागला जाईल.

जर अ ची मुलगी दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी मयत असती तर तिला अ च्या मिळकतीत हिस्सा मिळाला नसता.

▲ अ जर दिनांक २२ जुन १९९४ ते दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ या दरम्यान मयत झाला असते तर हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम १९९४ च्या तरतुदींनुसार वाटप करण्यात येईल. त्यावेळेस त्याच्या मुलींचा विवाह दिनांक २२ जुन १९९४ पूर्वी झाला आहे की नंतर झाला आहे याचा विचार करण्यात येईल.

प्रश्न ८१: जर वाटपात एखादा हिस्सेदार डावलला गेला तर काय परिणाम होईल?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: जर वाटपात एखादा सहहिस्सेदार वगळला गेला असतांना वाटपाला अंतिम स्वरूप दिले गेले तर ते वाटप शून्यनिय (Voidable) होते. त्यामुळे ते वाटप पुन्हा केले जाणे आवश्यक असते. (ए.आय.आर. १९८९, कर्नाटक १२०; ए.आय.आर. १९९९, मद्रास ७१) इतकेच नव्हे तर गर्भात मूल असेल आणि ते वाटपानंतर जन्मले तरी फेरवाटप केले जाते (ए.आय.आर.१९६४, ओरिसा ७५).

प्रश्न ८२: मुस्लिम व्यक्तीला त्याची सर्व मिळकत मृत्यूपत्राने देता येते काय?

उत्तर: नाही, हिंदु उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ च्या तरतुदी मुस्लिम धर्मियांना लागू होत नाहीत. त्यांच्या मिळकतीचे वारस मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे ठरविले जातात.

मुस्लिमांच्या वैयक्तिक कायद्याप्रमाणे हनाफी सुन्नी आणि शिया अशा दोन्ही पंथांचे वारसाविषयीचे वेगवेगळे नियम आहेत.

७ ऑक्टोबर १९३७ रोजी शरियत कायदा, १९३७ अंमलात आला. याला मुस्लिम धर्मियांचा व्यक्तिगत कायदा असे म्हटले आहे. या कायद्यातील कलम २ अन्वये, रुढी व परंपरा विरुध्द असली तरी शेतजमीन सोडून इतर अन्य बाबी जसे वारसा हक्क, स्त्रीची विशेष संपत्ती, निकाह, तलाक, उदरनिर्वाह, मेहर, पालकत्व, बक्षीस, न्यास, न्यासाची मालमत्ता, वक्फ या सर्व बाबी मुस्लिम व्यक्तिगत कायदान्वये ठरविल्या जातात.

भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ५८ अन्वये भारतीय वारसा कायदा मुस्लिम व्यक्तीच्या मृत्यूपत्राबाबत *(वसियतनामा)* लागू होत नाही. मुस्लिम धर्मिय व्यक्तींसाठी मृत्यूपत्राबाबतच्या तरतूदी त्यांच्या 'हेदाय' या बाराव्या शतकातील अधिकृत ग्रंथात दिलेल्या आहेत. यासंबंधात दुसरा ग्रंथ 'फतवा आलमगिरी' हा सतराव्या शतकात लिहिण्यात आला. 'शराय-उल-इस्लाम' हा ग्रंथ प्रामुख्याने शिया पंथीय मुस्लिमांसाठी आहे.

मृत मुस्लिम व्यक्तीचा अंत्यविधीचा खर्च आणि त्याचे कर्ज भागवल्यानंतर जी संपत्ती शिल्लक राहील ती वारस योग्य संपत्ती असते याच संपदेचे वाटप/ विभागणी करण्यात येऊ शकते. मुस्लिम धर्मिय व्यक्तीला त्याचा दफन खर्च व कर्ज फेडीसाठी आवश्यक रक्कम वगळून, त्याच्या संपतीच्या १/३ संपत्तीपुरतेच मृत्यूपत्र कोणत्याही वारसांच्या संमतीशिवाय करता येते. १/३ संपतीपेक्षा जास्त संपत्तीचे मृत्यूपत्र वारसांच्या संमतीनेच वैध होते.

प्रश्न ८३: एकत्र कुटुंबाच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र करता येते काय?

उत्तर: नाही, एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीवर सर्व वारसांचा अधिकार असतो. त्यामुळे एकत्र कुटुंबाची सर्व मिळकत मृत्यूपत्राने देण्याचा अधिकार नसतो. एकत्र कुटुंबातील, स्वत:च्या हिस्स्याची मिळकत मृत्यूपत्राने देता येऊ शकेल. (ए.आय.आर. २००७, एन.ओ.सी. १६३१, मुंबई)

प्रश्न ८४: दत्तकग्रहाणापूर्वी मिळालेल्या मिळकतीवर दत्तकाचा अधिकार कायम राहतो काय?

उत्तर: होय, हिंदू दत्तक व निर्वाह अधिनियम, १९५६, कलम १२ (ब) अन्वये दत्तक आपत्याला, दत्तकग्रहणापूर्वी मिळालेली मालमत्ता किंवा त्यावरील दत्तकग्रहणापूर्वीची आबंधने त्याच्याकडेच निहित राहतील आणि कलम १२ (क) अन्वये दत्तक आपत्याला, दत्तकग्रहणापूर्वी मिळालेली मालमत्ता कोणीही काढून घेऊ शकणार नाही अशी तरतूद आहे.

प्रश्न ८५: दत्तक गेलेल्या मुलाला, दत्तक गेल्यानंतर, जनक कुटुंबाच्या मिळकतीत हिस्सा मिळतो काय?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उत्तर: नाही, दत्तक गेलेल्या मुलाला, दत्तक गेल्यानंतर, जनक कुटुंबाच्या मिळकतीत हिस्सा मिळत नाही परंतु तो दत्तक गेलेल्या कुटुंबाच्या मिळकतीत त्याला हिस्सा मिळतो.

प्रश्न ८६: एखाद्या सात-बारा सदरी महिला वारसांची नांवे इतर अधिकारामध्ये नोंदविण्यात आलेली आहे. त्यांची कब्जेदार सदरी दाखल करण्यासाठी काय करावे लागेल?

उत्तर: वारस कायद्यातील सुधारणांन्वये महिलांनी मिळकतीत समान हक्क आहे. या सुधारणांपूर्वी जेव्हा महिलांना मिळकतीत समान हक्क नव्हता तेव्हा महिला वारसांची नांवे इतर अधिकारामध्ये नोंदविण्याची पध्दत प्रचलित होती. ही पध्दत आता बदलणे आवश्यक आणि कायदेशीर आहे. यासाठी तहसीलदार यांनी म.ज.म.अ. कलम १५५ अन्वये आदेश आवश्यक आहे. उपरोक्त संदर्भात, तहसीलदार यांना स्वत:हून *(Suo-moto)* प्रकरण सुरू करता येईल. सर्व संबंधितांची सुनावणी घेऊन आदेश पारीत करता येतील.

प्रश्न ८७: एखादी मिळकत एकत्र कुटुंबाची आहे किंवा स्वतंत्र आहे हे कसे ठरते?

उत्तर: जर एखादी व्यक्ती, एखादी मिळकत एकत्र कुटुंबाची आहे किंवा स्वतंत्र आहे असा दावा करीत असेल तर त्याने तसे सिध्द करावे लागते. एखादी मिळकत एकत्र कुटुंबाची आहे किंवा स्वतंत्र आहे हे ठरवितांना, मिळकत खरेदी करतांना पैसा कुठुन आला ते पहावे लागते. जर असा पैसा एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीतून घेतला गेला असेल तर ती मिळकत एकत्र कुटुंबाची आहे असे मानले जाते. स्वकमाइतून पैसा खर्च केला असे सिध्द झाल्यास ती मिळकत स्वतंत्र/स्वकष्टार्जित आहे असे मानले जाते.

प्रश्न ८८: सावत्र मुलाला, सावत्र वडिलांच्या मिळकतीत हिस्सा मिळतो काय?

उत्तर: नाही. सावत्र मुलाला, सावत्र वडिलांच्या मिळकतीत हिस्सा मिळत नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

न्याय विषयक प्रश्न

प्रश्न १: महसूल चौकशीचे प्रकार कोणते?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील तरतुदी नुसार विविध प्रकरणात वेगवेगळया प्रकारची चौकशी करावी लागते. काही प्रकरणात करण्यात येणारी चौकशी ही थोडक्यात असते तर काही प्रकरणात या चौकशीचे स्वरुप विस्तृत असते.

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

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

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

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

प्रश्न २: सविस्तर किंवा रितसर चौकशी कशी करावी?

उत्तर: सविस्तर किंवा रितसर चौकशी म.ज.म १९६६ चे कलम २३४ नुसार केली जाते.

- वादी व प्रतिवादी, साक्षीदार यांचे लेखी म्हणणे मराठी मध्ये घ्यावे.
- वादी व प्रतिवादी, साक्षीदार यांचे जबाब त्यांच्या स्वाक्षरीसह नोंदवावेत व त्यांना वाचून दाखवावेत.
- वादी व प्रतिवादी यांचे युक्तिवाद ऐकावेत किंवा स्विकारावेत.
- जेव्हा कोणताही पुरावा हा इंग्रजी मध्ये दिला जाईल तेव्हा चौकशी करणाऱ्या अधिकाऱ्याने कलम २३४(४) नुसार त्याचा मराठी मध्ये अनुवाद करावा असा अनुवाद अभिलेखाचा भाग होईल.
- प्रत्येक जबाब समक्ष घेऊन त्याखाली चौकशी अधिकाऱ्याने स्वतःची सही करावी.
- याबाबत सविस्तर कारणांसह लेखी निकाल द्यावा. (कलम २३५)

प्रश्न ३: सविस्तर किंवा रितसर चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

उत्तर:
- फौजदारी दंड संहिता कलम १४५ अन्वये प्रकरणात
- कुळकायदा प्रकरणे चालवितांना
- म.ज.म. १९६६ चे कलम २०(२), १३३, २१८ अन्वये प्रकरणात
- म.ज.म. १९६६ चे कलम २४७ अन्वये प्रकरणात

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

प्रश्न ४: संक्षिप्त चौकशी कशी करावी?

उत्तर: म.ज.म १९६६ चे कलम २३६ नुसार संक्षिप्त चौकशी केली जाते.

- वादी व प्रतिवादी यांचे लेखी म्हणणे मराठी मध्ये घ्यावे.
- साक्षीदाराचे जबाब नोंदवावेत व त्यांना वाचून दाखवावेत.
- वादी व प्रतिवादी यांचे यांचे युक्तिवाद ऐकावेत किंवा स्विकारावेत.
- संक्षिप्त चौकशीमध्ये परिस्थिती, वस्तूस्थिती, पंचनामा इ. पुरावे महत्वाचे मानले जातात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ प्रत्येक जबाब समक्ष घेऊन त्याखाली चौकशी अधिकाऱ्याने स्वतःची सही करावी व संबंधित प्रकरण टप्प्याटप्प्याने पूर्ण करावे.

▲ संक्षिप्त चौकशीचे रुपांतर चौकशी अधिकाऱ्यास योग्य वाटत असेल तर रितसर चौकशी मध्ये करु शकतात व ते कायदेशीर आहे.

प्रश्न ५: संक्षिप्त चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

उत्तर: ▲ म.ज.म. १९६६ चे कलम १२४, २४२ अन्वये प्रकरणात

▲ लेखन प्रमाद दुरुस्ती म.ज.म.अ. १९६६ कलम १५५ अन्वये प्रकरणात

▲ हद्दीवरुन रस्ता अधिकार म.ज.म १९६६ कलम १४३ अन्वये प्रकरणात

▲ सीमा व चिन्हांचे नुकसान म.ज.म १९६६ कलम १४५ अन्वये प्रकरणात

▲ पिक पाहणी प्रकरणात

▲ कोर्ट वाटप दरखास्त प्रकरणे चालवितांना

▲ फौ. प्र. सं. कलम १०७, १०९, ११० अन्वये चौकशी करतांना इ.

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

प्रश्न ६: म.ज.म १९६६ चे कलम २३८ नुसार सामान्य चौकशी कशी करावी?

उत्तर: जी चौकशी रितसर व संक्षिप्त करणे आवश्यक नाही ती चौकशी म्हणजे सामान्य चौकशी.
म.ज.म १९६६ चे कलम २३८ नुसार सामान्य चौकशी केली जाते.
राज्य सरकार, वरिष्ठ अधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशांनुसार, नियमांना आधिन राहून अशी चौकशी केली जाते.
चौकशी अधिकाऱ्यास योग्य वाटत असेल तर सामान्य चौकशीचे रुपांतर, रितसर चौकशी मध्ये करु शकतात व ते स्वेच्छाधिन आणि कायदेशीर आहे.

प्रश्न ७: सामान्य चौकशी कोणत्या प्रकरणात करावी?

उत्तर: ▲ रेशनकार्ड विभक्त चौकशी

▲ अनधिकृत बिनशेती चौकशी

▲ अनधिकृत वाळू वाहतूक

▲ अतिक्रमण चौकशी

▲ विशेष सहाय्य योजना प्रकरणे

▲ विटभट्टी प्रकरणे

प्रश्न ८: खोटे प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र करणे गुन्हा आहे काय?

उत्तर: **होय,** खोटे प्रतिज्ञापत्र करणे हा भारतीय दंड संहिता कलम १९१ अन्वये गंभीर गुन्हा असून असे कृत्य भारतीय दंड संहिता कलम १९३, १९९ अन्वये शिक्षेस पात्र आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रत्येक प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्राच्या शेवटी '*या प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्रातील मजकूर माझ्या माहितीप्रमाणे खरा आणि बरोबर आहे. खोटे प्रतिज्ञापत्र करणे हा भारतीय दंड संहिता कलम १९१ अन्वये गंभीर गुन्हा असून असे कृत्य भारतीय दंड संहिता कलम १९३, १९९ अन्वये शिक्षेस पात्र आहे याची मला जाणिव आहे*' असा उल्लेख करणे बंधनकारक करावे.

प्रश्न ९: कॅव्हेट (Caveat) म्हणजे काय?

उत्तर: न्यायालयात दाखल असलेल्या किंवा दाखल करावयाच्या एखाद्या दाव्यामध्ये विरूध्द पक्ष अर्ज करेल असे गृहित धरून, कॅव्हेट दाखल करणाऱ्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय अशा दाव्यामध्ये निर्णय होऊ नये अशा आशयाचा अर्ज म्हणजे कॅव्हेट. याची कायदेशीर तरतूद दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम १४८-अ आणि ऑर्डर ४०-अ अन्वये आहे. कॅव्हेटचा अंमल अर्ज दाखल केल्याच्या दिनांकापासून ९० दिवस असतो. ९० दिवसांनंतर कॅव्हेटचा अंमल संपुष्टात येतो.

प्रश्न १०: लोकसेवकाच्या आदेशाची अवज्ञा करणे गुन्हा आहे काय?

उत्तर: होय, लोकसेवकाने कायदेशीररित्या दिलेल्या आदेशाची अवज्ञा करणे हा **भारतीय दंड विधान, कलम १८८** अन्वये दखलपात्र (Cognizable), जामीनपात्र (Bailable), आपसात न मिटवण्याजोगा (Non Compoundable) अपराध आहे. कायदेशीररित्या पारित केलेल्या आदेशाची अवज्ञा केली गेली तर तसा आदेश पारित करणाऱ्या अधिकाऱ्याला किंवा त्या आदेशाची अंमलबजावणी ज्या दुय्यम अधिकाऱ्याकडे/कर्मचाऱ्याकडे सोपविण्यात आली असेल त्याला, संबंधीत पोलीस ठाण्यात याबाबत फिर्याद दाखल करता येते.

प्रश्न ११: निकालासाठी प्रकरण बंद केल्यानंतर किती दिवसात निकाल देणे आवश्यक आहे?

उत्तर: मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटिशन क्र. ४१०१/२००७ मध्ये दिलेल्या निर्देशांन्वये सुनावणी आणि युक्तीवाद संपल्यानंतर कमाल चार ते आठ आठवड्यात निकाल देण्यात यावा. निकाल देण्यास या अवधीपेक्षा जास्त कालावधी लागल्यास, अशा विलंबाची कारणे निकालपत्रात नमूद करणे आवश्यक आहे.
सुनावणी आणि युक्तीवाद संपल्यानंतर सक्षम अधिकाऱ्यास त्या प्रकरणाशी संबंधित कोणतीही कागदपत्रे विरूध्द पक्षाच्या गैरहजेरीत/कळविल्याशिवाय स्वीकारता येत नाहीत.

प्रश्न १२: अपील दाखल करण्याची मुदत किती असते?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २५० अन्वये, ज्या निर्णयाविरुद्ध किंवा आदेशाविरुद्ध तक्रार असेल तो निर्णय किंवा आदेश, जिल्हाधिकाऱ्याच्या किंवा अधीक्षक, भूमि अभिलेख याच्या दर्जाहून कमी दर्जाच्या असलेल्या अधिकाऱ्याने दिला असेल तर साठ दिवसांची मुदत संपल्यानंतर त्याविरूद्ध अपील दाखल करता येणार नाही. इतर कोणत्याही बाबतीत नव्वद दिवसांची मुदत संपल्यानंतर अपील करता येणार नाही.
अपील करणाऱ्या व्यक्तीस असा निर्णय किंवा आदेश मिळाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांची किंवा नव्वद दिवसांची मुदत मोजण्यात येईल. हा कालावधी मोजताना संबंधीत निर्णयाची किंवा आदेशाची प्रत मिळण्यासाठी जो कालावधी लागला असेल तो वगळण्यात येतो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न १३: मुदत संपल्यानंतर अपील दाखल करुन घेता येते काय?

जेव्हा अपील करणाऱ्या व्यक्तीकडे मुदतीत अपील दाखल न करण्यास पुरेसे कारण होते अशी, ज्या अधिकाऱ्याकडे अपील दाखल होईल त्याची खात्री पटवून दिली तर कोणतेही अपील विहित मुदतीनंतर दाखल करून घेता येते.

प्रश्न १४: मुदतीनंतर अपील दाखल करतांना उशीर माफीचा अर्ज नंतर सादर केला तर चालेल काय?

उत्तर: दिवाणी प्रकिया संहिता १९०८, आदेश ४१, नियम ३-अ आणि मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटिशन क्र. ४१०१/२००७ मध्ये दिलेल्या निर्देशांन्वये अपील, पुनर्निरीक्षण किंवा पुनर्विलोकन अर्ज, मुदतीत दाखल करण्यात काही अपरिहार्य कारणांमुळे उशीर झाला असेल तर उशीर माफीचा अर्ज प्रतिज्ञापत्रासह अर्जासोबतच दाखल करणे आवश्यक आहे.

मुदतीबाहय अपिलासोबत उशीर माफीचा अर्ज नसेल तर अपील मंजूर करता येणार नाही. *(शेख इब्राहम जान महंमद वि. टेकचंद राठोड, २९८६, एम. एल. जे. ९०२)*

प्रश्न १५: कोणत्या आदेशांच्या विरुद्ध अपील करता येत नाही?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २५२ अन्वये,

(अ) कलम २५१ अन्वये केलेले अपील किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज दाखल करून घेणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही.

(ब) पुनरीक्षणासाठी किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज नाकारणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही.

(क) कार्यवाही स्थगित करण्यासाठी केलेला अर्ज नामंजूर करणाऱ्या, किंवा नाकारणाऱ्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल करता येणार नाही.

प्रश्न १६: एकतर्फी स्थगिती आदेश तात्काळ मिळविता येतात काय?

उत्तर: मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटिशन क्र. ४१०१/२००७ मध्ये दिलेल्या निर्देशांन्वये, एखाद्या प्रकरणात तात्काळ एकतर्फी स्थगिती आदेश, मनाई आदेश यांसारखे अंतरिम आदेश मिळविण्याची आवश्यकता असल्यास ते तात्काळ मिळविण्याची निकड अर्जाव्दारे स्पष्ट करावी. दावेदाराचा अर्ज मान्य करून असा एकतर्फी स्थगिती आदेश, मनाई आदेश पारित करण्यात आल्यास विरुध्द पक्षाला त्याची सूचना तात्काळ द्यावी आणि अशी सूचना दिल्याबाबतची पोहोच प्रकरणात ठेवावी. असा एकतर्फी स्थगिती, मनाई आदेश, विरुध्द पक्षाला त्याची सूचना मिळण्यास जो वेळ आवश्यक असेल त्या वेळेपुरताच देण्यात यावा.

प्रश्न १७: अर्धन्यायीक निर्णयांची अंमलबजावणी गाव दप्तरी तात्काळ करावी काय?

मूळ कायद्यात अशी मुदत नमुद नसली तरी दप्तरात वारंवार होणारे बदल आणि नागरीकांची गैरसोय लक्षात घेता, मा. आयुक्त आणि मा. जिल्हाधिकारी स्तरावरून अपील दाखल करणेस जी कायदेशीर मुदत निश्चित केलेली आहे, ती मुदत पूर्ण होईपर्यंत अर्धन्यायीक निर्णयांची अंमलबजावणी करू नये असे निर्देश देण्यात आले आहेत. यानुसार:

▲ तहसिलदार आणि मंडलअधिकारी स्तरावरून देण्यात येणाऱ्या निकालपत्रात, आदेश पारित करतांनाच, *'उपरोक्त आदेशाची अंमलबजावणी, अपिलाची विहित मुदत संपल्यानंतर करण्यात यावी'*. असे नमुद करावे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ प्रथम अपिलामध्ये, खालील न्यायालयाचा निर्णय व अपिलीय न्यायालयातील निर्णय एकच असल्यास, त्यात कोणताही बदल नसल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ नुसार दिलेल्या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्यास अपिल कालावधी संपेपर्यंत थांबण्याची आवश्यकता नाही.

▲ प्रथम अपिल व द्विवतिय अपिलात, न्यायालयाने दिलेले निर्णय एकच असल्यास, त्यात कोणतेही बदल नसल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ नुसार दिलेल्या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्यास अपिल कालावधी संपेपर्यंत थांबण्याची आवश्यकता नाही.

▲ रिव्हीजन अर्जावरील निर्णयासाठी, अपिल कालावधी पर्यंत कार्यवाही करिता थांबणेची आवश्यकता नाही. मात्र अपिलीय अधिकारी यांना आवश्यकता असल्यास त्यांनी आदेशामध्ये त्याप्रमाणे स्पष्ट उल्लेख करावा.

▲ विविध न्यायालयांनी उदा. दिवाणी न्यायालय, सहकार न्यायालये इ. यांनी दिलेल्या आदेशांच्या नोंदीमध्ये संबंधित पक्षकारांना पुन्हा नोटीस देण्याची आवश्यकता नाही.

▲ हुकूमावरुन नोंदलेल्या नोंदी तात्काळ निर्गत करणे आवश्यक आहे.

▲ फेरचौकशीसाठी अपर आयुक्त, अपर जिल्हाधिकारी व उप विभागीय अधिकारी यांनी दिलेल्या कोणत्याही चौकशी नंतरच्या निर्णयावर कार्यवाही करण्यास अपिल कालावधी संपेपर्यंत थांबण्याची आवश्यकता नाही.

प्रश्न १८: कोणताही पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुध्दा सुनावणीसाठी हजर राहत नसेल तर काय करता येईल?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम २३२ अन्वये, कोणताही पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुध्दा सुनावणीसाठी हजर राहत नसेल तर त्याच्या अनुपस्थितीत सुनावणी घेऊन निर्णय देता येईल किंवा प्रकरण काढून टाकता येईल. परंतू अशा पक्षकाराने जर निर्णयाच्या दिनांकापासून ३० दिवसात, त्याच्या अनुपस्थितीबाबत समाधानकारक कारण दिले तर त्याच्या अनुपस्थितीत काढलेला आदेश रद्द करता येईल.

प्रश्न १९: कोर्ट फी स्टँपची तरतुद कोणत्या कायद्यान्वये आहे?

उत्तर: कोर्ट फी स्टँपची तरतुद कोर्ट फी अधिनियम, १८७० अन्वये आहे. सदर कायद्याच्या कलम ३ अन्वये न्यायालये कोर्ट फी स्टँपची मागणी करू शकतात.

प्रश्न २०: रेव्हेन्यू स्टँप कोठे वापरला जातो?

उत्तर: रूपये पाच हजार पेक्षा जास्त रकमेच्या देवाण-घेवाणसाठी पावतीवर रेव्हेन्यू स्टँप लावण्याची तरतुद आहे. अशा व्यवहाराची पावती रेव्हेन्यू स्टँप शिवाय वैध मानली जाणार नाही.

प्रश्न २१: तक्रारी नोंदीच्या सुनावणीच्या वेळी पुराव्यादाखल हजर केलेले मुळ दस्तऐवज संबंधीत व्यक्तीने परत मागितल्यास काय कार्यवाही करावी ?

उत्तर: महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियमाच्या कलम २३९ अन्वये पुराव्या दाखल उपयोग केलेले मूळ दस्तऐवज (प्रमाणित प्रती रेकॉर्ड वर ठेवून) संबंधित व्यक्तीला परत दिले पाहिजेत.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न २२: दाव्यातील एकमेव वादी किंवा प्रतिवादी मयत झाल्यास काय करावे?

उत्तर: दिवाणी प्रकिया संहिता १९०८ मधील प्रकरण २२ मधील कलम ४ अन्वये, एकमेव वादी किंवा प्रतिवादी मयत झाल्यास, त्याच्या मृत्यू दिनांकापासून ९० दिवसात त्याच्या वारसांची नावे दाव्यात दाखल होणे आवश्यक आहे. जर ९० दिवसांच्या मुदतीत वारसांची नावे प्रकरणात दाखल झाली नाहीत तर प्रकरण रद्द होऊ शकेल.

प्रश्न २३: कोणत्या आदेशांच्या विरुद्ध अपील करता येणार नाही?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २५२ अन्वये,

▲ कलम २५१ अन्वये केलेले अपील किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज दाखल करून घेणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही.

▲ पुनरीक्षणासाठी किंवा पुनर्विलोकनासाठी केलेला अर्ज नाकारणाऱ्या आदेशाविरुध्द अपील दाखल करता येणार नाही. किंवा

▲ कार्यवाही स्थगित करण्यासाठी केलेला अर्ज नामंजूर करणाऱ्या, किंवा नाकारणाऱ्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल करता येणार नाही.

▲ तथापि, फक्त राज्य शासनाला कोणत्याही आदेशात फेरफार करणे, त्याचे विलोपन करणे किंवा तो फिरवणे याचे अधिकार आहेत.

प्रश्न २४: अपील दाखल करण्याचा शेवटचा दिवस सुट्टीचा दिवस असेल तर काय करावे?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २५३ अन्वये, जेव्हा अपील किंवा पुनर्विलोकनासाठी अर्ज करण्यासाठी विहित मुदतीचा शेवटचा दिवस रविवार किंवा राज्य शासनाने मान्य केलेल्या इतर सुट्टीचा दिवस असेल तेव्हा तेव्हा, ती सुट्टी संपल्यानंतर लगतचा पुढील दिवस अपील करण्यासाठी शेवटचा दिवस आहे असे समजण्यात येते.

प्रश्न २५: अपील प्राधिकाऱ्याला कोणते अधिकार असतात?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २५५ अन्वये, अपील प्राधिकाऱ्याला:

▲ अपील दाखल करून घेता येईल किंवा अभिलेख मागविल्यानंतर आणि अपील करणाऱ्या व्यक्तीस आपले म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर संक्षिप्तरीत्या ते फेटाळता येईल. परंतु, ज्यावेळी अपील मुदतबाह्य झाले असेल किंवा ते दाखल करता येत नसेल त्याबाबतीत अपील प्राधिकाऱ्यास अभिलेख मागविणे बंधनकारक असणार नाही. तसेच, दुय्यम अधिकाऱ्याच्या निर्णयाच्या किंवा आदेशाच्या दिनांकापासून पाच वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, कोणत्याही महसूल किंवा भू-मापन अधिकाऱ्याकडून अशी कोणतीही कार्यवाही सुरू करण्यात येणार नाही.

▲ जर अपील दाखल करण्यात आले असेल तर, त्याच्या सुनावणीचा दिनांक ठरविण्यात येईल व त्याबद्दलची नोटीस प्रतिवादीवर बजाविण्यात येईल.

▲ कोणत्याही महसूल किंवा भू-मापन अधिकाऱ्यापुढे दाखल केलेली कोणतीही कार्यवाही ही, ज्या दिनांकास अशी कार्यवाही दाखल केली असेल त्या दिनांकापासून एका वर्षाच्या कालावधीच्या आत निकालात काढण्यात येईल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ राज्य शासनास, किंवा जो पुनरीक्षण प्राधिकाऱ्यास वरिष्ठ असेल अशा, त्याबाबतीत पदनिर्देशित केलेल्या जिल्हाधिकाऱ्याच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या अधिकाऱ्यास, अशी कोणतीही कार्यवाही निकालात काढण्यासाठी अपवादात्मक परिस्थितीत, कारणे लेखी नमूद करून, आणखी सहा महिन्यांचा कालावधी वाढवून देता येईल.

▲ पक्षकार हजर राहिल्यास त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर, अपील प्राधिकाऱ्यास, ज्या आदेशाविरूद्ध अपील केले असेल तो आदेश रद्द करता येईल, कायम करता येईल, बदलता येईल किंवा फिरविता येईल व त्यांची कारणे तो लेखी नमूद करील किंवा त्यास, आवश्यक वाटेल अशी आणखी चौकशी करण्यासाठी किंवा असा आणखी पुरावा घेण्यासाठी निर्देश देता येईल; किंवा स्वत: असा आणखी पुरावा घेता येईल किंवा त्याला योग्य वाटेल असे निदेश देऊन ते प्रकरण निकालात काढण्यासाठी परत पाठविता येईल.

▲ जर पुनरीक्षण प्राधिकारी, विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीच्या आत अशी कोणतीही कार्यवाही, पुरेशा कारणाशिवाय, निकालात काढण्यात कसूर करील तर, तो, त्यास लागू असलेल्या संबंधित शिस्तभंगविषयक नियमांनुसार शिस्तभंगाच्या कारवाईस पात्र ठरेल.

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम (सुधारणा) अध्यादेश, २०१६ च्या प्रारंभाच्या (५ फेब्रुवारी २०१६) दिनांकापूर्वी दाखले केलेले असे कोणतेही अपील, अशा प्रारंभाच्या एक वर्षाच्या कालावधीच्या आत निकालात काढण्यात येईल.

▲ राज्य शासनास, किंवा जो अपील प्राधिकाऱ्यास वरिष्ठ असेल अशा किंवा त्याबाबतीत पदनिर्देशित केलेल्या जिल्हाधिकाऱ्याच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जा नसलेल्या अधिकाऱ्यास, असे कोणतेही अपील निकालात काढण्यासाठी अपवादात्मक परिस्थितीत, कारणे लेखी नमूद करून, आणखी सहा महिन्यांचा कालावधी वाढवून देता येईल.

प्रश्न २६: खर्च मंजूर करण्याचे अधिकार महसूल अधिकाऱ्याला आहेत काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम २४३ अन्वये कोणत्याही केसमध्ये उद्‌भवलेला खर्च संबंधितांना प्रोसेस फी च्या स्वरूपात किंवा त्यांच्या खर्चाने नोटीस बजावण्यासाठी मंजूर करता येतो. त्याबाबतचे आदेश काढण्याचे अधिकार महसूल अधिकाऱ्याला आहेत.

प्रश्न २७: 'लेखन-प्रमादांची दुरुस्ती' म्हणजे नेमके काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५५ अन्वये 'लेखन-प्रमादांची दुरुस्ती' ची तरतुद आहे. त्यानुसार:

कोणताही लेखन प्रमाद किंवा अधिकार अभिलेखात किंवा कायद्यान्वये ठेवण्यात आलेल्या नोंदवहीत जर काही चुका झाल्या असल्याचे हितसंबंधित पक्षकारांनी कबूल केले असेल किंवा ज्या चुका एखाद्या महसूल अधिकाऱ्यास, तो निरीक्षण करीत असताना आढळतील अशा कोणत्याही चुका, कोणत्याही वेळी दुरुस्त करता येतात किंवा दुरुस्त करवून घेता येतात.

परंतु, जेव्हा एखाद्या महसूल अधिकाऱ्यास, तो निरीक्षण करीत असताना, कोणतीही चूक आढळून आली असेल, तेव्हा पक्षकारांना नोटीस देण्यात आल्याशिवाय व वादग्रस्त नोंदींसंबंधीच्या कार्यपद्धतीनुसार कोणत्याही हरकती असल्यास त्या हरकती अंतिमरित्या निकालात काढल्याशिवाय अशी कोणतीही चूक दुरुस्त करता येत नाही. अधिकार अभिलेखात किंवा एखाद्या महसूल नोंदवहीत जर काही चूक झाली असेल किंवा एखादा लेखन प्रमाद झाला असेल तर या कलमान्वये अशी चूक किंवा लेखन प्रमाद दुरुस्त करण्यासाठी तहसिलदारांकडे अर्ज

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

करता येतो. अशा चुका दुरुस्त करण्यापूर्वी सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावणे आवश्यक आहे. अशा चुका किंवा लेखन प्रमाद झाल्याचे संबंधीत पक्षकारांनी कबुल केले पाहीजे.

प्रश्न २८: लेखन-प्रमादांची उदाहरणे कोणती?

उत्तर: मुळ दस्तऐवजात/आदेशात केलेला उल्लेख किंवा आदेश नोंदविण्यात चूक झाली असेल किंवा नजर चुकीने राहून गेले असेल तेव्हाच आणि सर्व हितसंबंधितांचे म्हणणे विचारात घेऊन अशी चूक किंवा लेखन प्रमाद या कलमान्वये आदेश पारित करून दुरुस्त करता येतो.

▲ सात-बारा पुनर्लेखन करतांना जुन्या सात-बारावरील एखादा शेरा किंवा एखाद्या खातेदाराचे नांव लिहीण्याचे राहून गेले आहे.

▲ एखाद्या सात-बारा सदरी असलेली काही नावे कमी करण्याचा आदेश झाला होता. परंतु त्या आदेशानुसार अशी नावे कमी करण्यात आली नाहीत.

▲ एखाद्या जमीनीची कुळ कायदा कलम ३२ ग अन्वये ठरलेली रक्कम मुळ मालकास दिल्यानंतरही मुळ मालकाचे नाव सात-बारा सदरी, इतर हक्कात तसेच राहीले आहे.

▲ सोसायटी/बँकेकडून घेतलेले कर्ज पूर्णपणे फेडले, तसा दाखलाही सादर केला परंतू सोसायटी/बँकेचे नाव सात-बारा सदरी इतर हक्कात तसेच राहीले आहे.

▲ नोंदणीकृत दस्तातील मजकुरात असणारा एखादा उल्लेख फेरफार सदरी नोंदवण्यात आलेला नाही.

▲ फेरफार सदरी नोंदविलेले एखाद्या वारसाचे नाव सात-बारा सदरी नोंदविण्यात आलेले नाही.

▲ इतर हक्कातील व्यक्ती किंवा वारसदार यांची नावे कब्जेदार सदरी दाखल झालीत परंतु त्यांचे इतर हक्कातील नाव तसेच राहीले.

▲ सात-बारा सदरी इतर हक्कात नाव असलेली व्यक्ती मयत झाल्यानंतर वारस नोंदींने त्याच्या वारसांची नावे सात-बारा सदरी दाखल झाली परंतु मयत व्यक्तीचे नाव कमी करण्यात आले नाही. इत्यादी....

प्रश्न २९: पोकळीस्त नाव किंवा नोंद म्हणजे काय ती कमी करता येते काय?

उत्तर: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम किंवा तत्सम कायद्यांमध्ये "पोकळीस्त नाव कमी करणे" या नावाने कुठलेही कलम किंवा अशा प्रकारचा उल्लेख आढळून येत नाही. 'पोकळीस्त' हा बोली भाषेचा शब्द असून त्याचा अर्थ पोकळ *(Hollow)* किंवा अर्थहीन असा होतो. कायद्याच्या भाषेत त्याला "ज्या नोंदीला किंवा नावाला आज रोजी कायदेशीररित्या महत्व नाही किंवा नजर चुकीने तशीच राहून गेलेली नोंद किंवा नाव" असे म्हणता येईल. म्हणजेच एकेकाळी कायदेशीर महत्व असलेली नोंद, कायदेशीर बाबींची पूर्तता झाल्यामुळे आज अर्थहीन झाली तर ती नोंद पोकळीस्त ठरते.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५५ चा वापर करून अशी पोकळीस्त नोंद किंवा पोकळीस्त नाव कमी करता येऊ शकते. परंतु, जेव्हा एखाद्या महसूल अधिकाऱ्यास, हितसंबंधित पक्षकारांच्या अर्जावरुन किंवा तो निरीक्षण करीत असतांना, एखादी नोंद किंवा नाव पोकळीस्त असून ती नोंद किंवा नाव कमी करणे आवश्यक आहे अशी खात्री पटेल तेव्हा त्याने खालीलप्रमाणे कार्यवाही करणे कायदेशीर ठरेल.

▲ अर्जात नमूद किंवा तो निरीक्षण करीत असतांना आढळलेली, पोकळीस्त नोंद किंवा नाव कोणत्या फेरफार नुसार दाखल झाले होते याचा पुरावा घ्यावा. बहुदा अशा नोंदींबाबतचा फेरफार अभिलेख कक्षात आढळून येत नाही. फेरफार न आढळल्यास, अभिलेखपालाचा तसा दाखला प्रकरणी समाविष्ट करावा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ सात-बारा पुनर्लेखनाच्यावेळी काही चूक झाली आहे काय याची खात्री करावी.

▲ संबंधीत पोकळीस्त नाव किंवा नोंद कोणत्या हक्काने दाखल झाले होते ते बघावे. उदाहरणार्थ वारस म्हणून अथवा गहाणदार म्हणून ईत्यादी तसेच आज रोजी त्या नावाला कायदेशीररित्या काही महत्व आहे काय याची पडताळणी करावी.

▲ सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावून त्यांचे जबाब घ्यावे.

▲ तलाठ्यामार्फत स्थानिक चौकशी करुन त्या बाबतचा अहवाल प्रकरणी समाविष्ट करावा.

☛ उपरोक्त सर्व प्रकियेत ते नाव किंवा नोंद पोकळीस्त आहे अशी निर्विवाद *(beyond doubt)* खात्री पटल्यानंतर, निकालपत्रात वरील प्रमाणे केलेल्या सर्व कार्यवाहीचा सविस्तर तपशील नमुद करुन म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५५ अन्वये ते नाव किंवा नोंद कमी करण्याचा आदेश पारित करावा.

प्रश्न ३०: सार्वजनिक उपद्रवाबाबत कारवाईचा अधिकार कोणाला आहे?

उत्तर: फौजदारी प्रक्रिया संहिता १९७३, कलम १३३ अन्वये तालुका दंडाधिकारी आणि उपविभागीय दंडाधिकारी यांना सार्वजनिक उपद्रवाबाबत कारवाईचा अधिकार आहे.

प्रश्न ३१: सार्वजनिक उपद्रवामध्ये कोणत्या बाबींचा समावेश होतो?

उत्तर: सार्वजनिक उपद्रव म्हणजे:

▲ सर्वसामान्य लोक ज्या सार्वजनिक स्थळाचा/रस्त्याचा/नदीचा/जलमार्गाचा कायदेशीररित्या वापर करतात त्यात कोणीतरी बेकायदेशीरपणे अडथळा निर्माण करणे. किंवा

▲ एखादा ठेवलेला माल, सर्वसामान्य लोकांच्या आरोग्याला घातक ठरु शकेल असा ठेवणे. किंवा

▲ एखाद्या मालामुळे/इमारतीमुळे किंवा अन्य कारणामुळे आग लागू शकेल अथवा स्फोट होऊ शकेल अथवा या प्रकारच्या पदार्थाची विल्हेवाट करण्यास प्रतिबंध करणे आवश्यक आहे अशी परिस्थिती. किंवा

▲ एखाद्या इमारत/तंबू/झाड यामुळे येणाऱ्या-जाणाऱ्या सर्वसामान्य लोकांना इजा होऊ शकेल. किंवा

▲ एखाद्या खोदकामामुळे/ तलाव/विहिरीमुळे सर्वसामान्य लोकांना अपघात होऊ शकेल त्यामुळे अशा जागी कुंपण घालणे आवश्यक असेल. किंवा

▲ कोणतेही धोकादायक जनावर नष्ट करणे/कोंडुन ठेवणे आवश्यक असेल. किंवा

▲ एखाद्या घरातून/इमारतीतून बाहेर येणाऱ्या सांडपाण्यामुळे दुर्गंधी पसरलेली असून लोकांना काम करता येणे अशक्य झाले असेल अथवा अशा सांडपाण्यामुळे सार्वजनिक रोगराई पसरण्याचा धोका असेल. किंवा

▲ टोकदार खिळे रस्त्यावर पसरवण्यात आले असतील. किंवा

▲ एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक विहिरीजवळ शौचालय बांधले असेल. किंवा

▲ एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक जागेवर भिंत उभी केली असेल. किंवा

▲ एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक रस्त्यावर अतिक्रमण केले असेल. किंवा

▲ एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक रस्त्यावर चबुतरा बांधला असेल.

या किंवा अशा सार्वजनिक उपद्रवाची माहिती मिळताच तालुका दंडाधिकारी आणि उपविभागीय दंडाधिकारी यांनी फौ.प्र.सं. कलम १३३ अन्वये असा सार्वजनिक उपद्रव निर्माण करण्यास कारणीभूत व्यक्तीला सशर्त आदेश काढावा. अशा व्यक्तीस आवश्यक तो अवधी देऊन सदर उपद्रव बंद करण्यासाठी/इतरत्र हलविण्यासाठी आदेश पारित करावा किंवा म्हणणे मांडण्यासाठी समक्ष हजर राहण्याचा आदेश पारित करावा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ३२: व्यक्तींच्या टोळ्या व जमाव यांची पांगापांग करण्याची काय तरतुद आहे?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५५ अन्वये व्यक्तींच्या टोळ्या व जमाव यांची पांगापांग करण्याची तरतुद आहे. हे कलम 'टोळी' शी संबंधीत आहे. टोळी म्हणजे दोन पेक्षा जास्त इसम अशी व्याख्या कायद्यात आहे. एखादी टोळी, एखाद्या क्षेत्रात फिरत असल्यामुळे किंवा तळ देऊन राहिल्यामुळे तेथील कायदा व सुव्यवस्थेस धोका निर्माण झाला आहे व ती टोळी बेकायदेशीर रितीने वागण्याचा संशय निर्माण झाला आहे अशा परिस्थितीत या कलमाखाली कारवाई करता येते.

प्रश्न ३३: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५५ अन्वये कशी कारवाई करावी?

उत्तर: मु.पो.अ. कलम ५५ अन्वये कारवाई करतांना वर्तमान परिस्थितीचा *(Present tense)* विचार करणे आवश्यक आहे. प्रथम अशा टोळीचा म्होरक्या निश्चित करून त्याला नोटीस पाठवावी. एकापेक्षा जास्त म्होरके असतील तर सर्वांना नोटीस पाठवावी. ही कारवाई प्रतिबंधात्मक कारवाईत मोडते. पोलीसांनी नमूद केलेला टोळीच्या वास्तव्याचा काळ तसाच गृहीत धरू नये. त्यामुळे बुध्दीचा वापर केला आहे असा न्यायालयास दिसून येत नाही. टोळीच्या वास्तव्याचा काळ ठरवणेसाठी स्वत: खात्री करावी, यात स्वेच्छाधिकार वापरण्यास मुभा आहे. या कलमाखाली कारवाई करणेसाठी ठोस कारण हवे. फक्त पोलीस अहवालावरून कारवाई झाली असे दिसून येऊ नये. या कलमान्वये कारवाई करून काढलेला आदेश हा वाजवी *(reasonable)* असावा.

प्रश्न ३४: अपराध करण्याच्या बेतात असलेल्या व्यक्तींना काढून लावण्यासाठी काय तरतुद आहे?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५६ अन्वये अपराध करण्याच्या बेतात असलेल्या व्यक्तींना काढून लावण्याची तरतुद आहे.

प्रश्न ३५: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५६ अन्वयेचे अधिकार कोणाला आहेत आणि ते कसे वापरावे?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५६(१) अन्वये अपराध करण्याच्या बेतात असलेल्या व्यक्तींना काढून लावण्याचे अधिकार जिल्हा दंडाधिकारी व उपविभागीय दंडाधिकारी यांना आहेत.
या कलमान्वये कारवाई करतांना 'बेतात असलेल्या व्यक्तींना' *(About to commit)* हा शब्द महत्वाचा आहे. कोणत्याही व्यक्तीच्या हालचाली किंवा कृत्ये यांपासून इतर व्यक्तींना/मालमत्तेला भय, धोका, इजा होण्याचा संभव आहे आणि त्यामुळे त्यांना काढून लावणे आवश्यक असले पाहिजे. या कलमाखाली कारवाई करतांना वर्तमान परिस्थितीचा *(Present tense)* विचार करावा. तसेच अशा व्यक्तीचा गुन्हा करण्यासाठीचा सहभाग *(involvement)*, ताकद *(Force)*, बळजबरी/जुलूम *(violence)* याचाही विचार करण्यात यावा.

- कलम ५६ (१)(अ) अन्वये कोणत्याही व्यक्तीच्या हालचाली किंवा कृत्ये यांपासून इतर व्यक्तींना/मालमत्तेला भय, धोका, इजा होण्याचा संभव असल्यास,
- कलम ५६ (१)(ब) अन्वये कोणतीही व्यक्ती, भा.दं.वि. प्रकरण १२ *(न्यायासंबंधी व सरकारी स्टँप संबंधी अपराध)* *किंवा* भा.दं.वि. प्रकरण १६ *(मनुष्याच्या शरीराच्या व जीवाविरूध्द अपराध)* *किंवा* भा.दं.वि. प्रकरण १७ *(मालाच्या विरूध्द अपराध)* यान्वये शिक्षेस पात्र अपराध करीत असल्यास किंवा करण्याच्या बेतात असल्यास,
- कलम ५६ (१)(क) अन्वये बाहेरुन आलेली व्यक्ती सतत राहिल्याने साथीचे रोग उद्भवण्याचा धोका असेल तर अशा व्यक्तीला हद्दीबाहेर घालवून देता येते. अशा व्यक्तीने कोणत्या मार्गाने/रस्त्याने जावे हे सुध्दा आदेशात नमूद करता येते तसेच परतण्याबाबतची योग्य ती अट लादता येते.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ३६: हद्दपार केलेल्या व्यक्तीवर त्याचा रहिवासाचा पत्ता कळविण्याची अट लादता येते काय?

उत्तर: होय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५६(२) अन्वये सक्षम अधिकाऱ्यास, हद्दपार केलेल्या व्यक्तीवर, तो ज्या ठिकाणी जात आहे तेथील सक्षम अधिकाऱ्यास त्याने त्याचा रहिवासाचा पत्ता कळवावा अशी अट लादता येते. हद्दपार आदेशात ही अट नमूद करता येते.

प्रश्न ३७: सिध्ददोष व्यक्तींना कोणत्या कलमान्वये हद्दपार करता येते?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५७ अन्वये कोणत्याही व्यक्तीला:

- भा.दं.वि. प्रकरण १२ *(न्यायासंबंधी व सरकारी स्टँप संबंधी अपराध)* किंवा
- भा.दं.वि. प्रकरण १६ *(मनुष्याच्या शरीराच्या व जीवाविरूध्द अपराध)* किंवा
- भा.दं.वि. प्रकरण १७ *(मालाच्या विरूध्द अपराध)* किंवा
- मुंबई दारूबंदी अधिनियम १९४९, कलम ६५, ६६-अ, ६८ अन्वये दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- मुंबई दारूबंदी अधिनियम १९४९, कलम ६५, ६६-अ, ६८ वगळता इतर कलमान्वये <u>दोन किंवा अधिकवेळा</u> दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- स्त्रिया व मुली यांचा अनैतिक व्यापारास आळा घालणे अधिनियम १९५६, कलम ३, ४, ५, ६ अन्वये दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- सीमा शुल्क अधिनियम १९६२, कलम १३५ अन्वये दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- मुंबई जुगार प्रतिबंधक कायदा १८८७, कलम ४ अन्वये दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- सार्वजनिक ठिकाणी किंवा रेसकोर्सवर पैज स्वीकारल्याबद्दल अन्वये दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- रेल्वे मालमत्ता अनधिकृतपणे बाळगणे अधिनियम १९६९, कलम ३ व ४ अन्वये <u>दोन किंवा अधिकवेळा</u> दोषी ठरविण्यात आले असेल किंवा
- मुंबई पोलीस अधिनियम १९५१, कलम १२२ किंवा १२४ अन्वये <u>तीन किंवा अधिकवेळा</u> दोषी ठरविण्यात आले असेल तर अशा व्यक्तीस हद्दीबाहेर घालवून देता येते.

या कलमान्वये कारवाई करतांना, (१) 'दोष सिध्दी' *(Conviction)*, (२) वर नमूद गुन्ह्याचे प्रकार आणि (३) अशा व्यक्तीने अलिकडच्या काळात शिक्षा भोगलेली असणे हे महत्वाचे घटक आहेत.

प्रश्न ३८: भिकारी म्हणून घोषित केलेल्या व्यक्तीस घालवून देण्याची काय तरतुद आहे?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५७-अ अन्वये भिकारी म्हणून घोषित केलेल्या व्यक्तीस घालवून देण्याची तरतुद आहे. या कलमान्वये कारवाई करतांना सुनावणी आणि तपासणी महत्वाची आहे. या कलमान्वये आदेश काढण्यापूर्वी संबंधीत व्यक्तीला सरकारी बांधकामावर अथवा अन्य ठिकाणी नोकरी स्वीकारण्याचा विकल्प देऊ केलेला असावा. सदर व्यक्ती कोणत्याही वैध नोकरी/व्यवसायात स्वत:ला गुंतवून घेण्याची शक्यता नाही याची खात्री पटणे आवश्यक आहे.

प्रश्न ३९: हद्दपारीच्या आदेशात, हद्दपारीचा काळ नमुद असणे आवश्यक आहे काय?

उत्तर: होय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५८ अन्वये, कलम ५५, ५६, ५७ किंवा ५७-अ अन्वये पारीत केलेल्या आदेशात, हद्दपार केलेल्या व्यक्तीने, किती काळ हद्दीबाहेर राहवयाचे आहे ती मुदत नमुद असणे आवश्यक

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आहे. हद्दपारीचा काळ, हद्दपार केलेल्या व्यक्तीला, हद्दीतून घालवून दिल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षापेक्षा जास्त नसावा.

प्रश्न ४०: हद्दपारीच्या प्रकरणात सामनेवाला याला सुनावणीची संधी देणे आवश्यक आहे काय?

उत्तर: होय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५९ अन्वये, कलम ५५, ५६, ५७ किंवा ५७-अ अन्वयेच्या हद्दपार प्रकरणात, सामनेवाला याला सुनावणीची संधी देणे, त्याचे म्हणणे ऐकून/नोंदवून घेणे, सामनेवाला याने साक्षीदार हजर केल्यास अशा साक्षीदाराची सुनावणी घेणे, सामनेवालाच्या वकीलाला हजर राहू देणे या गोष्टी महत्वाच्या आहेत, त्या नाकारता येणार नाहीत. तथापि, सुनावणीची नोटीस बजावूनही सामनेवाला हजर राहत नसेल तर त्याच्या अनुपस्थितीत योग्य तो आदेश पारीत करता येतो.

प्रश्न ४१: हद्दपारीच्या प्रकरणात कार्यवाही कशी करावी?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५९(१) अन्वये, कलम ५५, ५६, ५७ किंवा ५७-अ अन्वयेच्या हद्दपार प्रकरणात पोलीस निरीक्षकापेक्षा वरील दर्जाच्या अधिकाऱ्याने प्राथमिक चौकशी करावी.

अशी प्राथमिक चौकशी करतांना, अशा अधिकाऱ्याने सामनेवाला याला नोटीस बजावून, सुनावणीची संधी देणे, त्याचे म्हणणे ऐकून/नोंदवून घेणे, सामनेवाला याने साक्षीदार हजर केल्यास अशा साक्षीदाराची सुनावणी घेणे, सामनेवालाच्या वकीलाला हजर राहू देणे आवश्यक आहे. अशी प्राथमिक चौकशी पूर्ण झाल्यानंतर, स्वयंस्पष्ट अहवालासह उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे प्रकरण सादर करावे.

सामान्यत: संबंधीत पोलीस निरीक्षकाकडून हद्दपार प्रस्ताव उपविभागीय दंडाधिकारी कार्यालयात सादर केला जातो. यावेळेस, अशा प्रस्तावात काही त्रुटी असल्यास, त्यांची पूर्तता करण्यासाठी, उपविभागीय दंडाधिकारी असा प्रस्ताव संबंधीत पोलीस निरीक्षकाकडे परत पाठवू शकतात. पुढे, उपविभागीय दंडाधिकारी असा प्रस्ताव उपविभागीय पोलीस अधिकाऱ्याकडे प्राथमिक चौकशीसाठी पाठवितात.

उपविभागीय पोलीस अधिकारी, संबंधित प्रकरणाची प्राथमिक चौकशी करून स्वयंस्पष्ट अहवालासह उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे प्रकरण फेरसादर करतात. काही ठिकाणी संबंधीत पोलीस निरीक्षकाकडून हद्दपार प्रस्ताव उपविभागीय पोलीस अधिकाऱ्याकडे सादर केला जातो. उपविभागीय पोलीस अधिकारी, संबंधित प्रकरणाची प्राथमिक चौकशी करून स्वयंस्पष्ट अहवालासह उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे प्रकरण सादर करतात.

संबंधीत पोलीस निरीक्षकाकडून हद्दपार प्रस्ताव उपविभागीय दंडाधिकारी कार्यालयात सादर होणे- उपविभागीय दंडाधिकाऱ्याने असा प्रस्ताव उपविभागीय पोलीस अधिकाऱ्याकडे प्राथमिक चौकशीसाठी पाठविणे- उपविभागीय पोलीस अधिकाऱ्याने संबंधित प्रकरणाची प्राथमिक चौकशी करून स्वयंस्पष्ट अहवालासह उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे प्रकरण सादर करणे हा क्रम योग्य आहे. यामुळे पोलीसांनी काहीतरी पुरावे गोळा करून हद्दपार प्रस्ताव तयार केला असे म्हणता येत नाही आणि जाब देणार/सामनेवाला याला सुनावणीची योग्य संधी दिल्याचे सिध्द होते.

प्रश्न ४२: हद्दपार प्रकरणात, उपविभागीय दंडाधिकारी यांनी पुन्हा सुनावणी घ्यावी काय?

उत्तर: होय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५९(२) अन्वये, जरी उपविभागीय पोलीस अधिकाऱ्याने सुनावणी घेऊन स्वयंस्पष्ट प्राथमिक चौकशी अहवाल, उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे सादर केला असला तरीही, उपविभागीय दंडाधिकारी यांनी सुध्दा सामनेवाला याला सुनावणीची संधी देणे, त्याचे म्हणणे ऐकून/नोंदवून घेणे,

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

सामनेवाला याने साक्षीदार हजर केल्यास अशा साक्षीदाराची सुनावणी घेणे, सामनेवालाच्या वकीलाला हजर राहू देणे आवश्यक आहे.

प्रश्न ४३: हद्दपारीच्या प्रकरणात अपीलाबाबत काय तरतुद आहे?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ६० अन्वय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५५, ५६, ५७ किंवा ५७-अ अन्वये हद्दपारीचा आदेश पारीत केला असल्यास, सामनेवाला याला, हद्दपारीचा आदेश मिळाल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसाच्या आत, राज्यशासनाकडे अपील दाखल करता येईल.

कलम ६१ अन्वये, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ५५, ५६, ५७ किंवा ५७-अ अन्वये हद्दपारीच्या आदेशाविरूध्दच्या अपीलावर राज्यशासनाने दिलेला निकाल हा अंतिम असेल.

प्रश्न ४४: हद्दपारीचा आदेश बजावुनही एखादी व्यक्ती निघून जाण्यास कसूर करेल तर काय करता येते?

उत्तर: मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ६२ अन्वये, जर हद्दपारीचा आदेश बजावुनही एखादी व्यक्ती स्वत: निघून जाण्यास कसूर करेल किंवा निघून गेल्यानंतर ज्या क्षेत्रातून काढून टाकले आहे त्या क्षेत्रात विनापरवाना प्रवेश करेल त्याला ज्या क्षेत्रातून काढून टाकले आहे त्या क्षेत्राबाहेर पोलीस अभिरक्षेत ठेवता येईल.

प्रश्न ४५: हद्दपार व्यक्तीला परत येण्याची परवानगी देता येते काय?

उत्तर: होय, मुंबई पोलीस अधिनियम, कलम ६२(२) अन्वये, जी व्यक्ती हद्दपारीच्या आदेशान्वये त्या क्षेत्रातून निघून गेली आहे त्या व्यक्तीला त्या क्षेत्रात येण्याची तात्पुरती परवानगी देता येते. अशी तात्पुरती परवानगी देतांना काही अटी लादता येतात. या अटींचा भंग झाल्यास अटक करता येऊ शकते. शक्यतो धार्मिक विधींसाठी लगेच परवानगी देण्यात येते.

प्रश्न ४६: मामलतदार न्यायालय अधिनियम हा कायदा अकृषीक जमिनींना लागू आहे काय?

उत्तर: नाही, मामलतदार न्यायालय अधिनियम, १९०६ हा कायदा फक्त शेत जमिनींनाच लागू आहे, अकृषीक जमिनींना नाही.

प्रश्न ४७: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये दाखल करण्यात येणारा दावा कोणासमोर दाखल करावा?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम, १९०६, कलम ४ अन्वये, या अधिनियमाच्या कलम ७ अन्वये दाखल करण्यात येणारा दावा फक्त मामलेदार/तहसिलदार यांच्याच समोर दाखल करता येतो. असा दावा सह मामलेदार/तहसिलदार, नायब मामलेदार/तहसिलदार यांच्या समोर दाखल करता येणार नाही. तथापि, मामलेदार/तहसिलदार समोर दाखल झालेला दावा, जर मामलेदार/तहसिलदारने, सह मामलेदार/तहसिलदार, नायब तहसिलदार यांच्याकडे वर्ग केला तर असा दावा सह मामलेदार/तहसिलदार, नायब तहसिलदार यांना चालविता येईल. परंतु सह मामलेदार/तहसिलदार, नायब तहसिलदार यांनी दिलेल्या निकालवर तहसिलदारकडे अपील करता येणार नाही कारण मामलेदार/तहसिलदार हे अपील न्यायालय नाही.

मामलेदार/तहसिलदारने वरीलप्रकारे वर्ग केलेला दावा, पुन्हा मामलेदार/तहसिलदारला स्वत:कडे घेता येऊ शकतो.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ४८: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये कोणत्या कारणांसाठी दावा दाखल करता येतो?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम:

▲ कलम ५ (१)(अ) अन्वये शेती किंवा चराईसाठी वापरात असलेल्या, पिके किंवा झाडे असलेल्या कोणत्याही जमिनीतून किंवा तीस संलग्न असलेल्या जमिनीत/जमिनीतून किंवा वाहत्या कालव्याच्या प्रवाहात किंवा ज्यातून पाणी स्वाभाविकपणे वाहत असेल अशा कोणत्याही पृष्ठभागावर, अवैधरित्या कोणीही अडथळा निर्माण केला असेल व अशा अडथळ्यामुळे शेती किंवा चराईसाठी वापरात असलेल्या/पिके किंवा झाडे असलेल्या जमिनीस किंवा वाहत्या कालव्याच्या प्रवाहाला किंवा ज्यातून पाणी स्वाभाविकपणे वाहत असेल अशा कोणत्याही पृष्ठभागाला धोका पोहोचण्याचा संभव असेल तर तहसिलदारला असा अवैध अडथळा काढून टाकता येतो.

<u>या कलमान्वये कारवाई करतांना रस्ता पूर्वापार वहिवाटीचा व वापरामध्ये असावा तसेच त्या रस्त्यात अडथळा निर्माण केला गेला असावा. नवीन रस्ता देणे या कायद्यात अपेक्षीत नाही.</u>

▲ कलम ५ (१) (ब) अन्वये, ज्या व्यक्तींना कायदेशीर मार्गाखेरीज अन्य तऱ्हेने त्यांच्या शेती, कुरणे, झाडे, पिके, मासेमारीची जागा, घर, विहिर, तलाव, पाट, पाण्याचा प्रवाह यांचा कब्जा काढून घेतला असेल किंवा त्यांचे याबाबतचे कायदेशीर हक्क हिरावून घेतले असतील किंवा उपरोक्त प्रमाणे अवैध अडथळा केला असेल तर मामलेदार/तहसिलदार यांना वैध मालकास असा कब्जा देता येतो.

(या कलमाखाली कुळ ठरविता येणार नाही. कुळ ठरविण्यासाठी कुळ कायद्याच्या कलम ७० ब प्रमाणे चौकशी करावी लागेल.)

प्रश्न ४९: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये दावा दाखल करण्याची मुदत काय आहे?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम, कलम ५ (३) अन्वये, अवैध अडथळा निर्माण झाल्यापासून *(अडथळ्यास कारण घडल्यापासून)* सहा महिन्याच्या आत त्याविरूध्द दावा दाखल करण्यात आला पाहिजे. सहा महिन्यानंतर दाखल झालेला दावा या कायद्याखाली स्वीकारता येणार नाही.

प्रश्न ५०: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये दावा कसा दाखल करावा?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम, कलम ७ अन्वये या कायद्याखाली दावा दाखल करतांना दावापत्रात

▲ १. वादीचे नाव, धर्म, जात, व्यवसाय व रहिवासाचा पत्ता, २. प्रतिवादीचे नाव, धर्म, जात, व्यवसाय व रहिवासाचा पत्ता, ३. उभारलेल्या अडथळ्याचे स्वरूप, ठिकाण व जी निषेध आज्ञा/कब्जा हवा त्याचे स्वरूप, ४. दाव्याचे कारण उद्‌भवल्याची तारीख, ५. दाव्याचे कारण उद्‌भवण्यास कारणीभूत परिस्थिती, ६. दाव्यास उपयुक्त कागदपत्रे, पुरावे, साक्षीदारांची संपूर्ण माहिती. *(माहिती अपूर्ण आहे या सबबीखाली तहसिलदारला दावा फेटाळता येणार नाही)* हा मजकूर समाविष्ट असावा.

▲ कलम ८ अन्वये, या कायद्याखाली दावापत्र तहसिलदार यांना समक्षच सादर केले गेले पाहिजे. दावापत्र टेबलावर ठेवले, पोस्टाने पाठवले, लिपीकाला दिले तर ते अयोग्यप्रकारे सादर केले असे मानले जाईल.

▲ कलम ९ अन्वये, वरीलप्रमाणे दावापत्र तहसिलदार यांना समक्ष सादर केलेनंतर तहसिलदारने वादीची शपथेवर तपासणी करतात.

▲ कलम १० अन्वये, दावापत्रावर शेवटी अर्जदाराने/त्याच्या वकिलाने तहसिलदार यांच्या समक्ष स्वाक्षरी करावी तसेच, *"मी, ---------, वादी असे जाहीर करतो की, या दावापत्रातील मजकूर माझ्या माहितीप्रमाणे खरा व बरोबर*

Dr.SANJAY KUNDETKAR, Dy.Collector

आहे." असे पुष्टीकरण आणि सत्यापन सादर करावे. पुष्टीकरण आणि सत्यापनाशिवाय दावा स्वीकारला जाणार नाही. *(खोटे सत्यापन सादर करणे हा भा.दं.वि.कलम १९३ अन्वये शिक्षेस पात्र अपराध आहे.)*

प्रश्न ५१: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये दावापत्र सादर केल्यावर तहसिलदारांनी काय कार्यवाही करावी?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम:

- कलम ११ अन्वये, तहसिलदारांनी दावापत्राची तात्काळ तपासणी करावी. उपरोक्त सर्व बाबींची पूर्तता होत असल्यास दावापत्रावर तसा शेरा नोंदवून सुनावणीची तारीख निश्चित करावी.
- दावापत्रावर शेवटी अर्जदाराने/त्याच्या वकिलाने पुष्टीकरण आणि सत्यापन करण्याचे नाकारले किंवा दावा मुदतबाह्य असेल किंवा दाव्यातील मालमत्ता कलम ५ मध्ये नमूद केल्यानूसार नाही किंवा उपरोक्त सर्व बाबींची पूर्तता होत नसल्यास, तहसिलदार दावापत्रावर तसा शेरा नोंदवून कलम १२ अन्वये दावापत्र नाकारू शकतात.
- दावापत्राची तपासणी केल्यावर त्यातील विषय तहसिलदारांच्या अधिकारक्षेत्राबाहेरील आहे असे वाटल्यास कलम १३ अन्वये, तहसिलदार, दावापत्रावर तसा शेरा नोंदवून दावापत्र परत करू शकतात.
- दावापत्र स्वीकारल्यानंतर, कलम १४ अन्वये, तहसिलदारांनी तात्काळ नोटीस काढून सुनावणीची तारीख, अपरिहार्य कारण नसल्यास नोटीस दिल्यानंतरच्या दिवसापासून अकरा ते पंधरा दिवसातील लावावी. सुनावणीची जागा उभय पक्षकारांच्या सोयीची असावी.
- दाव्याच्या सुनावणीसाठी कोणत्याही साक्षीदाराची आवश्यकता आहे असे वाटल्यास, तहसिलदारांना, आज्ञापत्र काढून अशा साक्षीदारास हजर राहण्याचा आदेश देण्याचा अधिकार कलम १५(१) अन्वये आहे.
- साक्षीदाराला आज्ञापत्र बजावूनही तो अपरिहार्य कारणाशिवाय गैरहजर राहिल्यास, अशा साक्षीदाराला अटक करण्याचे अधिपत्र काढण्याचा अधिकार तहसिलदारला कलम १५(२) अन्वये आहे. परंतु आज्ञापत्र बजावल्याचा पुरावा उपलब्ध असावा.
- नोटीस बजावल्यानंतरही सुनावणीच्या तारखेस वादी अपरिहार्य कारणाशिवाय गैरहजर असल्यास, दस्तऐवज सादर करण्यास कसूर केल्यास, कलम १६(१) अन्वये, तहसिलदार खर्चासह दावा काढून टाकू शकतात. मग इतर सर्व हजर असो किंवा नसो. परंतु अशा वेळी नोटीस बजावल्याचा पुरावा उपलब्ध असावा. तसेच कलम १६(२) अन्वये, वादी किंवा प्रतिवादीच्या गैरहजेरीत, उपलब्ध साक्षी-पुराव्यांवरून एकतर्फी निर्णय घेऊ शकतात. तथापि, असा निर्णय घेतला गेला असेल आणि निर्णय दिल्याच्या तीस दिवसाच्या आत यथास्थीती वादी किंवा प्रतिवादी यांनी त्याच्या गैरहजेरीचे कारण तहसिलदारांना पटवून दिले तर अशा दाव्याची चौकशी पुन्हा करणे कलम १६(३) अन्वये विधीसंमत असेल.

प्रश्न ५२: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये निषेध आज्ञा काढण्याचा अधिकार आहे काय?

उत्तर: होय, मामलतदार न्यायालय अधिनियम, कलम २१ मध्ये, तहसिलदार यांनी या कायद्यान्वये दिलेला निर्णय कसा अंमलात आणावा याबाबतची कार्यपध्दती, वाढणाऱ्या पिकांबाबत करण्याची कार्यवाही, निषेधाज्ञा बजविण्याची पध्दत, खर्चाची वसूली, निषेधाज्ञेची अवज्ञा झाल्यास शिक्षा करण्याची पध्दत नमुद आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रश्न ५३: मामलतदार न्यायालय अधिनियमान्वये अपीलाची काय तरतुद आहे?

उत्तर: मामलतदार न्यायालय अधिनियम, कलम २३(१) अन्वये, तहसिलदारांनी या अधिनियमान्वये दिलेल्या निकालावर अपील करता येत नाही. तथापि, कलम २३(२) अन्वये, तहसिलदारांनी दिलेल्या निकालाची फेरतपासणी जिल्हाधिकारी करू शकतात. कलम २३(२-अ) अन्वये, जिल्हाधिकारी यांनी त्यांना कलम २३(२) अन्वये प्राप्त अधिकार, सहाय्यक जिल्हाधिकारी, उप विभागीय अधिकारी, उप जिल्हाधिकारी यांना प्रदान केले असतील तर सहाय्यक जिल्हाधिकारी, उप विभागीय अधिकारी, उप जिल्हाधिकारी, अशा प्रकरणाची फेरतपासणी करू शकतात.

(सहाय्यक जिल्हाधिकारी, उप विभागीय अधिकारी, उप जिल्हाधिकारी यांनी अशा प्रकरणांचा फेरतपासणी निकाल देतांना, जिल्हाधिकारी यांनी अधिकार प्रदान केलेल्या अधिकार पत्राचा/परिपत्रकाचा उल्लेख अवश्य करावा. अनेक प्रकरणात, जिल्हाधिकारी यांनी अधिकार प्रदान न करताही सहाय्यक जिल्हाधिकारी, उप विभागीय अधिकारी, उप जिल्हाधिकारी यांनी अशा प्रकरणांचा फेरतपासणी निकाल उच्च न्यायालयाने अवैध ठरविला आहे.)

प्रश्न ५४: जिल्हाधिकारी यांनी फेरतपासणीमध्ये दिलेल्या निकालाविरूध्द अपील करता येते काय?

उत्तर: नाही, जिल्हाधिकारी किंवा यथास्थिती, सहाय्यक जिल्हाधिकारी, उप विभागीय अधिकारी, उप जिल्हाधिकारी यांनी फेरतपासणी मध्ये दिलेल्या निकालाविरूध्द उच्च न्यायालयात रिट दाखल करावे लागते.

प्रश्न ५५: फौजदारी प्रक्रिया संहिता अन्वये कार्यकारी दंडाधिकारी काय कार्यवाही करू शकतात?

उत्तर: फौजदारी प्रक्रिया संहिता कलम २० नुसार, प्रत्येक तालुक्यासाठी कार्यकारी दंडाधिकारी यांची तरतुद आहे. कलम ६(४) अन्वये कार्यकारी दंडाधिकारी यांचे न्यायालय हे फौजदारी न्यायालय मानले जाते.

▲ फौ.प्र.सं. कलम १०७: एखादी व्यक्ती सार्वजनिक शांतता भंग करण्याचा संभव असेल तर पोलिस रिपोर्ट किंवा खाजगी इसमाने केलेल्या अर्जावरून तालुका दंडाधिकारी यांना अशा व्यक्तीवर कारवाई करता येते. या कलमाखाली एक वर्षाकरिता, फक्त सार्वजनिक शांतता ठेवण्यासाठीच जामीनदारासह किंवा जामीनदाराविना बंधपत्र का घेऊ नये याबाबत कारणे दाखवा नोटीस देता येते. त्यात चांगल्या वर्तणूकीच्या बंधपत्राचा समावेश होत नाही हे लक्षात ठेवावे. जमीन मालक व कुळ यांच्यात जर जमिनीच्या कब्ज्यावरून तंटा असेल तर या कलमाखाली कारवाई करता येत नाही. याचे प्रोसिडींग सहा महिने संपताच आपोआप संपुष्टात येते. ते पुढे चालू ठेवायचे असल्यास विशेष कारणे नमूद करून तालुका दंडाधिकारी यांनी त्याप्रमाणे आदेश करावा. किरकोळ वादात या कलमाचा वापर करू नये.

▲ फौ.प्र.सं. कलम १०८: एखादी व्यक्ती प्रक्षोभक साहित्य प्रसिध्द करीत असेल तर तालुका दंडाधिकारी यांना अशा व्यक्तीवर कारवाई करता येते. या कलमाखाली एक वर्षाकरिता चांगल्या वागणुकीसाठी जामीनदारासह किंवा जामीनदाराविना बंधपत्र घेता येते.

▲ फौ.प्र.सं. कलम १०९: एखादी व्यक्ती दखलपात्र गुन्हा करण्याच्या इराद्याने गुप्तपणे वावरत आहे अशा खबरीवरून, पोलिस रिपोर्टवरून तालुका दंडाधिकारी यांना अशा व्यक्तीवर कारवाई करता येते. सदर व्यक्ती खरोखरच दखलपात्र गुन्हा करण्याच्या इराद्याने गुप्तपणे वावरत होती याची खात्री पटल्यास त्याने जामीनदारासह किंवा त्याच्या शिवाय एक वर्षाच्या कालावधीसाठी चांगल्या वर्तणुकीचे बंधपत्र द्यावे असा आदेश काढता येतो.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ फौ.प्र.सं. कलम ११०: एखादा सराईत अपराधी जामीनाशिवाय मोकळी असणे समाजास धोकादायक आहे अशा खबरीवरून, पोलिस रिपोर्टवरून तालुका दंडाधिकारी यांना अशा व्यक्तीवर कारवाई करता येते. याबाबत रेकॉर्ड बघून प्रथम खात्री करावी. खात्री पटल्यास त्याने जामीनदारासह तीन वर्षाच्या कालावधीसाठी चांगल्या वर्तणुकीचे बंधपत्र द्यावे असा आदेश काढता येतो. विशिष्ठ जामीनदार द्यावा *(उदा. डॉक्टर, प्रतिष्ठीत व्यक्ती इ.)* अशी अट घालता येते.

▲ फौ.प्र. सं. कलम १११: उपरोक्त फौ.प्र.सं. कलम १०७,१०९, ११० अन्वये कारवाई करतांना तालुका दंडाधिकारी यांची याची खात्री पटली तर अशा व्यक्तीला, त्यावरील आरोप, त्याच्याकडून कोणत्या प्रकारचा बाँड अपेक्षीत आहे याचा खुलासा करून हजर राहणेकामी आदेश देण्यात येईल.

▲ फौ.प्र. सं. कलम ११२: उपरोक्त आदेशावरून ती व्यक्ती तालुका दंडाधिकारी यांचे समोर हजर झाल्यास त्याला त्याचेवरील आरोप समजावून सांगण्यात येतील.

▲ फौ.प्र. सं. कलम ११३: आदेश देऊनही ती व्यक्ती हजर न राहिल्यास तिच्या विरूध्द वॉरंट काढता येईल.

▲ फौ.प्र. सं. कलम ११६(३): अशा व्यक्तीविरूध्द चौकशी चालू असतांना तिने सार्वजनिक शांतता भंग करू नये अथवा कोणताही अपराध करू नये म्हणून जामीनदारासह किंवा त्याच्या शिवाय बंधपत्र घेता येते. बंधपत्र देईपर्यंत जरूर तर कोठडीत ठेवता येते.

▲ फौ.प्र. सं. कलम ११६(६): उपरोक्त कलमांखालील चौकशी सहा महिन्यात संपवावी अन्यथा सहा महिने संपताच ती आपोआप संपुष्टात येते. चौकशी पुढे चालू ठेवायची असल्यास विशेष कारणे नमूद करून तालुका दंडाधिकारी यांनी त्याप्रमाणे आदेश करावा.

▲ फौ.प्र. सं. कलम १२१: या कलमान्वये एखादी व्यक्ती जामीनदार होण्यास अयोग्य आहे असे ठरवता येते. परंतु त्याआधी अशा व्यक्तीला सुनावणीची संधी देऊन, योग्य ते पुरावे घेऊन व संपूर्ण चौकशी करुनच त्याला अयोग्य ठरविता येईल.

▲ फौ.प्र. सं. कलम १४५: या कलमान्वये जेव्हा जमीन किंवा पाणी यासंबंधीच्या तंट्यामुळे शांतता भंग होण्याची संभावना असल्याची खबर मिळाल्यावर असा तंटा करणार्‍या दोन्ही पक्षास नोटीस काढून बोलावण्याचा आणि त्यांचे म्हणणे ऐकून घेण्याचा अधिकार तालुका दंडाधिकारी यांना आहे. योग्य ती चौकशी करून तालुका दंडाधिकारी त्या वस्तूवर ज्याचा कायदेशीर अधिकार आहे त्याच्या ताब्यात ती वस्तू देईल जर कोणी अनाधिकाराने आडकाठी करीत असेल तर त्याला निषेध आज्ञा देईल.

प्रश्न ५६: ओळख परेडबाबत थोडक्यात माहिती द्या.

उत्तर: मुंबई उच्च न्यायालयाने क्रिमिनल मॅन्यूअल मधील भाग-१ मधील नियमांमध्ये ओळख परेडची प्रक्रिया नमुद केली आहे. फौजदारी प्रक्रिया संहिता, कलम १६२ अन्वये पोलिसांसमोर दिलेल्या जबाबावर, जबाब देणाऱ्याची स्वाक्षरी नसते. त्यामुळे सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयानुसार *(रामकृष्णन वि. बॉम्बे स्टेट; ए.आय.आर. १९५५, एस.सी.- १०४)* ओळख परेडच्या वेळेस पोलिसांसमोर दिलेल्या जबाबावर अवलंबून राहता येत नाही. न्यायाधीशांनीही ओळख परेड घेण्यासाठी मनाई आहे. त्यामुळे ओळख परेड घेण्याची जबाबदारी न्यायदानाचे काम न करणाऱ्या कार्यकारी दंडाधिकारी दर्जाच्या अधिकाऱ्याकडे सोपवण्यात आली. (शासन परिपत्रक - गृह विभाग, क्र. एमआयएस- १०५४/८४५८८, दि. २२/०४/१९५५)

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

ओळख परेड म्हणजे एखादा साक्षीदार, ज्याने गुन्हा घडतांना आरोपीला पाहिले आहे, त्याने दंडाधिकारी व लायक पंचांच्या समक्ष गुन्हा घडतांना पाहिलेल्या आरोपीला ओळखणे. ओळख परेड कशी घ्यावी या बाबत उपरोक्त शासन परिपत्रकात निर्देश दिलेले आहेत. त्यातील महत्वाचे निर्देश खालील प्रमाणे:

- ओळख परेडला जातांना तुम्ही, तुमचा लेखनिक, दोन निष्पक्ष आणि प्रतिष्ठित पंच, कार्यालयातील एक किंवा दोन शिपाई यांनी जावे.
- ओळख परेड आरोपी न्यायलयीन कोठडीत असतांना त्याठिकाणी जाऊन घेणे कधीही चांगले. परंतु अपवादात्मक परिस्थितीत ओळख परेड कार्यकारी दंडाधिकारी यांच्या कार्यालयात घेतली जाऊ शकते.
- ओळख परेडच्या पंचनाम्यात- ओळख परेड घेतल्याचा दिनांक, वेळ आणि स्थळ, दोन्ही पंचांचे पूर्ण नाव, वय, व्यवसाय, पत्ता आणि ओळख परेडमध्ये उभ्या असणाऱ्या 'डमींची' नावे व वय या गोष्टींचा उल्लेख जरूर असावा.
- ओळख परेड सुरू करून संपेपर्यंत कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी अत्यंत निष्पक्ष असावे. त्यांच्याकडून कोणतीही कृती अशी घडु नये जी त्यांच्या निष्पक्षपातीपणाबाबत संशय निर्माण करेल.
- ओळख परेड घेतांना दोन निष्पक्ष, प्रतिष्ठित पंच, कार्यकारी दंडाधिकारी यांचा लेखनिक, आरोपींचा एक मित्र किंवा वकील (असल्यास) यांचे शिवाय कोणीही हजर नसावे.
- ओळख परेड सुरू करून संपेपर्यंत दोन्ही पंच सतत कार्यकारी दंडाधिकारी यांच्यासोबतच असावे व कार्यकारी दंडाधिकारी ज्या-ज्या कृती करतात त्यांचे वर्णन पंचनाम्यात लिहिण्याची दक्षता घ्यावी.
- कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी ओळख परेड सुरू करण्याआधी साक्षीदारांना भेटावे. त्यांना स्वत:ची ओळख करून द्यावी व घडलेल्या घटनेची सविस्तर माहिती विचारावी.
- ओळख परेडच्या आधी साक्षीदार आरोपींना बघणार नाहीत याची दक्षता घ्यावी.
- आरोपींची इच्छा असल्यास त्यांना त्यांचा एक मित्र किंवा वकील ओळख परेडच्यावेळी हजर ठेवता येईल. आरोपींची तशी इच्छा आहे काय त्याची विचारणा करावी.
- ओळख परेडचे वेळेस पोलिसांना ओळख परेड घेत असलेल्या खोलीत किंवा आरोपीला ते दिसतील अशा ठिकाणी हजर ठेऊ नये.
- ओळख परेड सुरू करण्याआधी, कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी आरोपींना स्वत:ची ओळख देऊन त्यांना ओळख परेड प्रक्रियेबद्दल थोडक्यात समजावून सांगावे.
- ओळख परेड सुरू करण्याआधी साक्षीदारांना स्वतंत्र खोलीत बसवावे. ते आरोपींना पाहू शकणार नाहीत तसेच एका साक्षीदाराची साक्ष संपल्यानंतर तो पुन्हा त्या खोलीत येऊन इतर साक्षीदारांना भेटणार नाही याची सुध्दा दक्षता घ्यावी. त्या खोलीच्या बाहेर शिपाई ठेवावा.
- ओळख परेड सुरू करतांना कार्यकारी दंडाधिकारी, त्यांचा लेखनिक, दोन निष्पक्ष, प्रतिष्ठित पंच, आरोपींचा एक मित्र किंवा वकील (असल्यास) यांचे शिवाय इतर सर्वांना बाहेर जाण्यास सांगावे. दाराबाहेर शिपाई ठेवावा.
- ओळख परेडमध्ये एका आरोपीसाठी सहा 'डमी' असावेत, दोन आरोपी असल्यास बारा 'डमी' असावेत. एका ओळख परेडमध्ये दोन पेक्षा जास्त आरोपी असू नयेत.
- दोन पेक्षा जास्त आरोपी असल्यास एका ओळख परेडमध्ये जास्तीत जास्त दोन आरोपी व बारा 'डमी' या पटीत ओळख परेड आयोजित करावी.
- एका आरोपीची ओळख परेड घ्यायची असल्यास, शिपायामार्फत किंवा पंचामार्फत बाहेरच्या लोकांतून आरोपीसारखा चेहरा, केसांची पध्दत, शरीरयष्टी असणाऱ्या, अंदाजे त्यांच्यासारखा पहेराव असणाऱ्या १० ते १२ इसमांना आत बोलवावे. त्यातील आरोपीसारखे दिसणारे सहा लोक कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी स्वत: 'डमी' म्हणून निवडावे. इतरांना बाहेर जाण्यास सांगून, निवडलेल्या 'डमींना' ओळख परेड प्रक्रियेबद्दल थोडक्यात

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

समजावून सांगावे. त्यांना कोर्टात साक्ष द्यावी लागणार नाही याची कल्पना द्यावी. त्यानंतर त्यांना एका आडव्या रांगेत उभे राहण्यास सांगावे.

➤ त्यानंतर शिपायामार्फत किंवा पंचामार्फत आरोपीला बोलवावे, त्याला समोर उभे असलेल्या 'डमींच्या' रांगेत त्याच्या मर्जीनुसार उभे राहण्याची मुभा द्यावी. त्याला 'डमींतील' कोणा व्यक्तीबद्दल काही हरकत आहे का ते विचारावे. त्याला त्याच्या पहेरावात काही बदल करायचा आहे काय याबाबत विचारणा करावी. त्याची तशी इच्छा असल्यास त्याला तशी मुभा द्यावी.

➤ ओळख परेडच्यावेळेस जर आरोपींनी बुट/चपला घातल्या असतील तरच 'डमीं'ना चपला, बुट घालून ओळख परेडला उभे राहू द्यावे. आरोपींनी बुट/चपला घातल्या नसतील तर 'डमीं'ना सुध्दा बुट/चपला बाहेर काढून ठेवण्याच्या सूचना द्याव्यात. कारण न्यायालयीन कोठडीत असलेल्या आरोपींना सहसा बुट/चपला घालण्याची परवानगी नसते. 'डमीं' बाहेरचे असल्यामुळे त्यांनी बुट/चपला घातलेल्या असतात. ही गोष्ट साक्षीदारांना माहीत असल्यास, बुट/चपला न घातलेल्या व्यक्तीच आरोपी आहेत हे त्यांच्या लक्षात येईल.

➤ पंचनाम्यात ओळख परेडमध्ये उभ्या असणाऱ्या 'डमींची' नावे व वय एकाखाली एक, ते उभे असलेल्या अनुक्रमांकांनुसार लिहावीत तसेच आरोपी कोणत्या अनुक्रमांकाच्या 'डमींच्या' मध्ये जाऊन उभा राहिला याचा स्पष्ट उल्लेख पंचनाम्यात करावा. *(उदा. आरोपी डमी क्रमांक ४ आणि ५ मध्ये जाऊन उभा राहिला.)*

➤ यानंतर शिपायामार्फत किंवा पंचामार्फत एका साक्षीदाराला तेथे बोलवावे. त्या साक्षीदारास त्याने पाहिलेल्या घटनेचे थोडक्यात वर्णन सांगुन 'तुम्ही सदर घटनेच्या वेळी बघितल्याचा दावा करीत असलेला इसम समोरील लोकांमध्ये उभा आहे. त्याला जवळ जाऊन, हात लावून ओळखा' असे सांगावे. काही साक्षीदार आरोपीच्याजवळ जाण्यास, त्याला हात लावण्यास घाबरतात. त्यावेळी 'डमीं' मधील साक्षीदाराने ओळखलेल्या नेमक्या इसमाचे वर्णन करण्यास सांगावे *(उदा. काळी पँट, गुलाबी शर्ट घातलेला, चष्मा लावलेला इसम)*. अशा, साक्षीदाराने ओळखलेल्या इसमाला एक पाऊल पुढे येण्यास सांगावे व खात्री करावी. नंतर त्या साक्षीदारास जाण्यास सांगावे, यावेळी साक्ष झालेला साक्षीदार पुन्हा स्वतंत्र खोलीत बसलेल्या इतर साक्षीदारांना भेटणार नाही याची दक्षता घ्यावी. नंतर पुढील साक्षीदार बोलवावा.

➤ उपरोक्त सर्व घटना, तसेच कोणी कोणाला काही प्रश्न विचारल्यास ते प्रश्न व उत्तरे पंचनाम्यात सविस्तर लिहावीत. साक्षीदाराने आरोपीस ओळखले किंवा नाही याचा स्पष्ट उल्लेख पंचनाम्यात करावा.

➤ यानंतर दोनपेक्षा जास्त आरोपी असल्यास पुन्हा नवीन 'डमी' बोलवावे व पुन्हा वरीलप्रमाणे प्रक्रिया करावी.

➤ दुसऱ्या ओळख परेडमध्ये आरोपींना त्यांची उभे राहण्याची जागा किंवा पेहराव बदलण्याची मुभा द्यावी.

➤ ओळख परेड प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर 'डमींना' जाण्यास सांगावे. आरोपी पुन्हा पोलीसांच्या ताब्यात द्यावे.

➤ पंचनाम्यात ओळख परेडच्या संपूर्ण प्रक्रियेच्यावेळी पोलीस त्या खोलीत हजर नव्हते याचा उल्लेख आवर्जून करावा. ओळख परेड प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर पंचनाम्यावर दोन्ही पंच, आरोपींचा मित्र किंवा वकील (हजर असल्यास) यांची दिनांकीत स्वाक्षरी घ्यावी. स्वत:ची दिनांकीत स्वाक्षरी करून शिक्का उमटवावा. त्याच्याखाली लिहावे, *'उपरोक्त पंचनामा आम्हाला वाचून दाखवण्यात आला. तो ओळख परेडच्या वेळेस जश्या घटना घडल्या त्याप्रमाणे आमच्या समक्ष अचूक लिहिला गेला आहे'* या खाली दोन्ही पंचांनी दिनांकीत स्वाक्षरी घ्यावी.

➤ ओळख परेडच्या पंचनाम्यावर शेवटी लिहावे: *'उपरोक्त ओळख परेड मी स्वत:, पंच, नामे १.------ व २.---- यांचे समक्ष घेतलेली आहे, त्यांनी याबाबत वर स्वाक्षरी केली आहे.'* त्याखाली स्वत:ची दिनांकीत स्वाक्षरी करून शिक्का उमटवावा.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

▲ पंचनाम्याच्या प्रत्येक पानावर कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी स्वत:ची दिनांकीत स्वाक्षरी करून शिक्का उमटवावा तसेच दोन्ही पंच, आरोपींचा मित्र किंवा वकील (हजर असल्यास) यांनी दिनांकीत स्वाक्षरी करावी. पंचनाम्याची मूळ प्रत पोलीसांना द्यावी. एक प्रत कार्यकारी दंडाधिकारी यांनी त्यांच्या कार्यालयात ठेवावी.

५७. अपील - पुनरीक्षण - पुनर्विलोकन

अपील	पुनरीक्षण	पुनर्विलोकन
म.ज.म.अ. कलम-२४७	म.ज.म.अ. कलम-२५७	म.ज.म.अ. कलम-२५८
सुनावणी आवश्यक	सुनावणी आवश्यक	सुनावणी आवश्यक
गुणवत्ता (Merit) नसेल तरीही सर्व मुद्द्यांवर करता येते.	१. कायदेशीरपणाची खात्री करण्यासाठी. २. औचित्य भंग झाला असेल तर. ३. कार्यपध्दतीबद्दल शंका असेल तर. या तीनच मुद्द्यांवर करता येते.	१. नवीन महत्वाच्या पुराव्यांचा शोध २. पाहताक्षणी दिसून आलेली चूक ३. इतर पुरेसे कारण या तीन मुद्द्यांवर करता येते.
पक्षकार दाखल करतो.	महसूल अधिकारी स्वत: किंवा अर्जावरून करू शकतात.	महसूल अधिकारी स्वत: किंवा अर्जावरून करू शकतात.
पुनरीक्षण किंवा पुनर्विलोकनात मूळ निर्णय बदलला तर त्याविरूध्द अपील करता येते. (कलम-२४९ अन्वये)	पुनरीक्षणाचा अर्ज फेटाळला गेला तर त्याविरूध्द अपील करता येत नाही. (कलम-२५२ अन्वये)	पुनर्विलोकनाचा अर्ज फेटाळला गेला तर त्याविरूध्द अपील करता येत नाही. (कलम-२५२ अन्वये)
वरिष्ठांकडे चालते.	वरिष्ठ अधिकारी कनिष्ठ अधिकाऱ्याकडील कागदपत्रे मागवून करतात.	ज्याने निर्णय दिला तो अधिकारी करू शकतो.
वरिष्ठांच्या परवानगीची आवश्यकता नाही.	वरिष्ठांची पूर्वपरवानगी आवश्यक.	लेखन प्रमादाशिवाय इतर कारणांसाठी वरिष्ठांची पूर्वपरवानगी आवश्यक.
मूळ आदेशानंतर ६० दिवसात दाखल करावे.	ठराविक कालावधी नमूद नाही तथापि, सर्वोच्च न्यायालयाने काही प्रकरणात निकाल देतांना मूळ आदेशानंतर ३ वर्ष मुदतीत करावे असे नमूद केले आहे.	मूळ आदेशानंतर ९० दिवसात करावे असे अपेक्षित आहे. परंतू बंधनकारक नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector