

मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९ आणि मुंबई जमीन महसूल नियम १९२१ अन्वये विहित केलेल्या “एचएच फॉर्म ” या नमुन्यातील करारनाम्यान्वये मुंबई उपनगर जिल्ह्यात प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीबाबत स्पष्टीकरणात्मक दिशानिर्देश...

## महाराष्ट्र शासन

### महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२६१९/प्र.क्र. १९/ज-३

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक: ०३ ऑगस्ट, २०१९.

### वाचा :-

१. मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९.
२. मुंबई जमीन महसूल नियम, १९२१.
३. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६.
४. महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या मालकी हक्कासंबंधी चौकशी) नियम १९६७
५. महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१.

### प्रस्तावना :-

मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९ आणि मुंबई जमीन महसूल नियम १९२१ च्या नियम ४३ मधील तरतूदी अन्वये मुंबई उपनगर जिल्ह्यात शासनाच्या मंजूरीने अकृषिक प्रयोजनार्थ शासकीय जमीन वितरीत करण्यात आली आहे. तसेच, अशा जमिनीच्या प्रतिग्रहित्यासोबत उक्त नियमांमधील “एचएच फॉर्म” मध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्ती मान्य असल्याबाबतचे करारनामे करून घेण्यात आलेले आहेत. अशा “एचएच फॉर्म” मधील करारनाम्यामध्ये या जमिनीच्या विक्री अथवा हस्तांतरणावरील निर्बंधाबाबत कोणतीही अट नमूद करण्यात आलेली नाही. तथापि, काही ठिकाणी या जमिनीच्या २५ टक्के किंवा यथास्थिती एक तृतीयांश क्षेत्रावरच बांधकाम करण्याची व उर्वरीत क्षेत्र मोकळे ठेवण्याची अट नमूद करण्यात आलेली आहे आणि अशा जमिनीचा वापर हा फक्त निवासी प्रयोजनासाठी करणे अनिवार्य आहे.

अशा प्रकारे प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीच्या काही प्रकरणांनुषंगाने मिळकत पत्रिकेवर “सी-सत्ता प्रकार” अशी नोंद दाखल झालेली आहे. तथापि, सन १९६३-६४ मध्ये भूमि अभिलेख विभागाकडून नगर भूमापन प्रक्रियेतील चौकशी झाल्यानंतर मुंबई उपनगर जिल्ह्यात वरील प्रमाणे प्रदान करण्यात आलेल्या काही जमिनीच्या बाबतीत “बी-१ सत्ता प्रकार” दाखल झालेला आहे. त्यामुळे, एचएच फॉर्म मध्ये केलेल्या करारनाम्यामध्ये या जमिनीच्या विक्री अथवा हस्तांतरणावरील निर्बंधाबाबत कोणतीही अट नमूद नसताना अशा जमिनीच्या हस्तांतरणावर निर्बंध आलेले आहेत.

अशा जमिनीच्या मिळकतपत्रिकेवर बी-१ सत्ता प्रकार लागल्यामुळे संबंधित जमिनीवरील सदनिका/गाळे धारकांना त्यांची सदनिका/ गाळे यांच्या हस्तांतरणाच्या वेळी संदिग्धता निर्माण होऊन अडचणी निर्माण होत आहेत. तसेच, अशा जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्था/विविध संस्था यांना

सदर जमीन विकसित करतांना अडी-अडचणी येत आहेत. त्यामुळे अशा बाबतीत संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था न्यायालयात गेल्यामुळे न्यायालयीन प्रकरणे उद्भवत आहेत.

तसेच, प्रसंगतः असे निदर्शनास आले आहे की, वरील प्रमाणे जमीन प्रदानाच्या करारनाम्यासोबत असलेल्या परिशिष्ट-॥ या मध्ये या जमिनीच्या २५ टक्के किंवा यथास्थिती एक तृतीयांश क्षेत्रावरच बांधकाम करण्याची, तसेच उर्वरीत क्षेत्र मोकळे ठेवण्याची अट असल्यामुळे प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनीचा पर्याप्त वापर करणे शक्य होत नाही. त्यामुळे उपलब्ध असलेल्या जमिनीपैकी मोठ्या प्रमाणावरील क्षेत्र हे रिक्त / मोकळे / विनावापर पडून राहते. यावर उपाय योजना म्हणून असे क्षेत्र मोकळे ठेवण्या ऐवजी त्या क्षेत्राचा विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार वापर अनुज्ञेय करणे संयुक्तीक राहिल, असे शासनाचे मत झाले आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २० मध्ये इतरांची मालमत्ता नसलेल्या सर्व जमिनी, सार्वजनिक रस्ते इ. मधील राज्याचा मालकी हक्क या विषयीची तरतूद आहे. तसेच, कलम २० च्या पोट-कलम (२) मध्ये “जेव्हा कोणत्याही मालमत्तेबाबत किंवा कोणत्याही मालमत्तेतील किंवा त्यावरील कोणत्याही हक्काबाबत शासनाने किंवा त्यांच्या वतीने किंवा शासनाविरुद्ध कोणत्या व्यक्तीने दावा सांगितला असेल तेव्हा, जिल्हाधिकाऱ्याने किंवा भूमापन अधिकाऱ्याने त्यासंबंधी योग्य नोटीस देऊन रितसर चौकशी केल्यानंतर अशा दाव्याचा निर्णय करणारा आदेश देणे कायदेशीर असेल.” अशा आशयाची तरतूद आहे. चुकून लागलेल्या ब सत्ता प्रकाराची नोंद कमी करणे बाबत या पूर्वी शासनाने शासन निर्णय क्र. जमीन-१०/२००८/प्र.क्र.१४६/ज-१, दि. २० जानेवारी, २००९ अन्वये पुढील प्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे:- “चुकून ब सत्ता प्रकार च्या नोंदी लागल्या असल्यास व त्याबाबतीत तक्रार / निवेदन प्राप्त झाल्यास त्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २०(२)अन्वये रितसर चौकशी करून अशा जमिनींच्या अधिकार अभिलेखात नोंदण्यात आलेला ब सत्ता प्रकार वगळण्याबाबत अथवा यथास्थिती कायम करण्याबाबत गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन सुस्पष्ट आदेश पारित करावेत.”

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर, वरील प्रमाणे प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनींच्या बाबतीतील संभ्रमावरस्था व संदिग्धता दुर करण्याकरिता, सन १९६३-६४ मध्ये भूमि अभिलेख विभागाकडून चौकशी झाल्यानंतर मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील विविध जमिनींच्या मिळकत पत्रिकेवर दाखल झालेला “बी-१ सत्ता प्रकार” पुनर्विलोकनांती कमी करून त्या ऐवजी “सी-सत्ता प्रकार अथवा भोगवटादार वर्ग-१” दाखल करण्याबाबत क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना स्पष्टीकरणात्मक दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

### **शासन निर्णय :-**

मुंबई जमीन महसूल संहिता, १८७९ आणि मुंबई जमीन महसूल नियम १९२१ च्या नियम ४३ मधील तरतूदी अन्वये मुंबई उपनगर जिल्ह्यात शासनाच्या मंजूरीने अकृषिक प्रयोजनार्थ शासकीय जमिनी वितरीत करण्यात आल्या असून, अशा प्रकरणी प्रतिग्रहित्यासोबत उक्त नियमांमधील “एचएच फॉर्म” मध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्ती सह करारनामा करण्यात आला आहे. त्याबाबतीत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अंतर्गत असलेल्या तरतूदी अन्वये प्राप्त असलेल्या अधिकारात, क्षेत्रिय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना पुढील प्रमाणे दिशानिर्देश देण्यात येत आहेत:-

(अ) मुंबई उपनगर जिल्ह्यात शासनाच्या मंजूरीने अकृषिक प्रयोजनार्थ वितरित करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीच्या प्रकरणी प्रतिग्रहित्यासोबत मुंबई जमीन महसूल नियम, १९२१ या नियमांमधील “एचएच फॉर्म” मध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्ती सह करारनामा करण्यात आला असून त्याबाबतीत “ब-१ सत्ता प्रकार” च्या नोंदी लागल्या असल्यास व त्याबाबतीत तक्रार/निवेदन प्राप्त झाल्यास त्यासंदर्भात जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २०(२) अन्वये रितसर चौकशी करून अशा जमिनीच्या अधिकार अभिलेखात नोंदण्यात आलेला “ब-१ सत्ता प्रकार” वगळण्याबाबत अथवा यथास्थिती कायम करण्याबाबत गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन सुस्पष्ट सकारण आदेश (Reasoned Order) पारित करावेत. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी वरीलप्रमाणे महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २०(२) आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या मालकी हक्कांसंबंधी चौकशी) नियम, १९६७ अन्वये रितसर चौकशी करताना अर्जदार व संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आणि कार्यालयात उपलब्ध असलेल्या अभिलेखांच्या आधारेच गुणवत्तेवर निर्णय घेऊन सुस्पष्ट सकारण आदेश (Reasoned Order) अर्ज/निवेदन दाखल झाल्यापासून जास्तीत जास्त ६० दिवसांच्या आत पारित करावेत. अशा वेळी :-

- (i) प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या प्रदान आदेशामध्ये/ सनदेमध्ये किंवा एचएच फॉर्म करारनाम्यामध्ये किंवा करारनाम्या सोबतच्या परिशिष्ट-॥ मध्ये अथवा अन्य ठिकाणी संबंधित जमिनीच्या विक्री किंवा हस्तांतरण विषयक निर्बंधात्मक तरतुद स्पष्टपणे विहित केलेली नसल्यास, तसेच सदर जमीन प्रदान विषयक करारनाम्यासोबतच्या परिशिष्ट-॥ मध्ये अथवा अन्य ठिकाणी संबंधित जमिनीच्या वापरावर किंवा त्यावरील बांधकामावर निर्बंध/ मर्यादा आणणाऱ्या अटींचा किंवा अन्य अटींचा समावेश नसल्यास, अशा जमिनीच्या अभिलेखामध्ये “बी-१ सत्ता प्रकार” या ऐवजी “सी-सत्ता प्रकार” अथवा “भोगवटादार वर्ग-१” अशी नोंद घेण्यात यावी आणि त्यापोटी संबंधित शासकीय जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार येणाऱ्या किंमतीच्या २.५ टक्के इतकी रक्कम संबंधित अर्जदार व्यक्ती अथवा संस्था यांच्याकडून वसूल करण्यात यावी.
- (ii) प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या प्रदान आदेशामध्ये/ सनदेमध्ये किंवा एचएच फॉर्म करारनाम्या मध्ये किंवा करारनाम्या सोबतच्या परिशिष्ट-॥ मध्ये अथवा अन्य ठिकाणी संबंधित जमिनीच्या विक्री किंवा हस्तांतरण विषयक निर्बंधात्मक तरतुद स्पष्टपणे विहित केलेली नसल्यास, मात्र, सदर जमीन प्रदान विषयक करारनाम्या सोबतच्या परिशिष्ट-॥ मध्ये अथवा अन्य ठिकाणी संबंधित जमिनीच्या वापरावर किंवा त्यावरील बांधकामावर निर्बंध / मर्यादा आणणाऱ्या अटींचा समावेश असल्यास, (उदा. प्रतिग्रहित्याने फक्त २५ टक्के किंवा यथास्थिती एकतृतीयांश जमिनीवर बांधकाम करून उर्वरित क्षेत्र मोकळे ठेवण्याची अट असेल व / वा अशी जमीन फक्त निवासी प्रयोजनार्थ वापरणे अनिवार्य असेल व / वा तळमजला अधिक एक मजला बांधकामाची

अट असेल तर) अशा जमिनीच्या अभिलेखामध्ये “ब-१ सत्ता प्रकार” च्या ऐवजी “सी-सत्ता प्रकार” अथवा “भोगवटादार वर्ग-१” अशी नोंद घेण्यात यावी आणि अशा जमिनीचे शहरी भागातील महत्व पाहता, जमीन प्रदान विषयक करारनाम्या सोबतच्या परिशिष्ट-॥ मधील अटी शिथिल करून अशी जमीन विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार विकसित करणे अनुज्ञेय करण्यात यावे आणि त्यापोटी संबंधित शासकीय जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार येणाऱ्या किंमतीच्या १० टक्के इतकी रक्कम संबंधित अर्जदार व्यक्ती अथवा संस्था यांच्याकडून वसूल करण्यात यावी.

(ब) वरील प्रमाणे प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या बाबतीत, जर काही प्रकरणांमध्ये अर्ध-न्यायिक प्रकरणे चालू असल्यास, अशा प्रकरणी सक्षम अपिल अथवा पुनरीक्षण प्राधिकारी यांनी अशी प्रकरणे गुणवत्तेवर तपासून, या निर्णयातील तरतुदीशी सुसंगत असा निर्णय घ्यावा.

(क) वरील प्रमाणे प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीच्या बाबतीत, जर काही प्रकरणांमध्ये अर्ध-न्यायिक आदेशान्वये “बी-१ सत्ता प्रकार” अशीच नोंद कायम ठेवण्याचे आदेश सक्षम अपिल अथवा पुनरीक्षण प्राधिकारी यांनी यापुर्वीच पारीत केले असल्याचे आढळल्यास, अशा स्वरूपाच्या आदेशा संदर्भात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम २४७, २५७ किंवा २५८ च्या अनुषंगाने उचित कार्यवाही हाती घेण्यात यावी व संबंधित प्रकरण गुणवत्तेवर तपासून, त्याबाबतीत या निर्णयातील तरतुदीशी सुसंगत असा निर्णय घेण्यात यावा.

०२. सदर निर्णयाच्या अंमलबजावणीसाठी विशेष मोहिम राबविण्यात यावी.

०३. सदर शासन निर्णय, वित्त विभागाच्या **अनौपचारिक संदर्भ क्र. २११/व्यय-९/२०१९, दि. ३० मे, २०१९** अन्वये प्राप्त सहमतीने व दिनांक २० जून, २०१९ रोजीच्या मंत्रिमंडळ बैठकीतील निर्णयानुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०८०३१५५४१२६५१९ असा आहे. सदर शासन परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

( रमेश चव्हाण )

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

- ५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- ८) अपर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) प्रधान सचिव, (नवि-१), नगर विकास विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- १०) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- ११) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- १२) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
- १३) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
- १४) नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १५) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
- १६) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग
- १७) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर.
- १८) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
- १९) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई.
- २०) उपसचिव (ज-३), यांचे स्वीय सहायक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २१) निवड नस्ती (कार्यासन ज-३)

\*\*\*\*\*