

मनोगत

महसूल खात्यात फेरफार नोंदीला खुप महत्व आहे. फेरफार नोंदीच्याबाबतीत तलाठी आणि मंडलअधिकाऱ्याची भूमिका अत्यंत महत्वाची असते. अनेकवेळा काही खातेदारांचे भविष्य यावर अवलंबून असते. महसूल खात्यामध्ये नव्याने रुजू झालेल्या तलाठींना फेरफार नोंदीबाबत बराच संभ्रम असतो. नेहमीपेक्षा वेगळी फेरफार नोंद आली की काहींचा गोंधळ उडतो. त्यामुळे फेरफार नोंदीबाबत वेगळ्या प्रकारे लिहिण्याचा मानस होता.

कोणतीही घटना गोष्टीरूपात सांगितली तर ती बऱ्याच काळ लक्षात राहते याचा अनुभव प्रत्येकाने घेतलेला असतो. गोष्टीरूपात सांगितलेल्या फेरफार नोंदींचाही असाच उपयोग होऊ शकतो या कल्पनेमुळे **^एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार^** तयार करण्यात आले. यातील फेरफाराचा विषय हा तलाठी वर्गाला जास्तीतजास्त कायद्यांचे आकलन व्हावे या दृष्टीने निवडलेले आहेत. त्यामुळे यातील विषयांबाबत फार जास्त खल करू नये ही विनंती. यातील काही विषय तलाठींच्या कार्यक्षेत्राबाहेरील असतीलही, परंतू तत्सम कायद्याचे ज्ञान मिळावे या उद्देशाने त्यांचे लेखन करण्यात आले आहे.

^एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार^ मध्ये सर्वच विषय व कायदे समाविष्ट झाले आहेत असा दावा लेखक करत नाहीत तथापि, दैनंदिन पातळीवर हाताळले जाणारे बरेच विषय आणि कायद्यांचा यात समावेश करण्याचा प्रयत्न केला आहे. शक्य तिथे न्यायालयीन निर्णयांचा संदर्भ दिलेला आहे.

^एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार^ यातील फेरफार नोंदी, विविध कायद्यांची जास्तीत जास्त माहिती असावी या दृष्टिकोनातून, नमुन्यादाखल लिहिल्या गेल्या आहेत हे लक्षात घ्यावे. विशेषतः नवीन तलाठी मित्रांसाठी **^एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार^** उपयुक्त ठरतील अशी अपेक्षा आहे.

^एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार^ मध्ये काही त्रुटी असण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. आवश्यक तेथे अद्ययावत तरतुदींचा संदर्भ घ्यावा ही विनंती.

डॉ. संजय कुंडेकर

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

▲ एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार ▲

अनुक्रमांक	विवरण
अ	फेरफार नोंदीबाबत
आ	म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (२) मधील दूरुस्ती
इ	लक्षवेधी
ई	महत्वाची सूचना
उ	खरेदी-विक्री व्यवहाराच्या फेरफार नोंदीबाबत कार्यपध्दती
ऊ	नोटीस बजावणे
ऋ	मंडलअधिकारी यांनी करावयाची कार्यवाही
१	खरेदीचे पूर्ण पैसे दिलेले नाहीत
२	फसवून खरेदीदस्तावर सहाय्य घेणे
३	सामाईक जमिनीतील क्षेत्राची विक्री
४	नोंदणीकृत ताबा गहाण खत/मुदत गहाण खत
५	नागरी क्षेत्रात असलेल्या शेतजमिनीची खरेदी
६	प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची खरेदी
७	स्वतःच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री
८	अ.पा.क. ने शेतजमिनीची केलेली विक्री
९	खरेदी देणार मयत
१०	खरेदी घेणार मयत
११	खातेदार अविवाहित असतांना मयत
१२	मयत हिंदू स्त्री खातेदार
१३	विवाहित मुलीचे नाव वारस म्हणून डावलणे
१४	ए.कु.मॅ. च्या वारस नोंदी
१५	मयत हिंदू स्त्रिचे मृत्यूपत्र
१६	गर्भस्थ आपत्याच्या हिस्सा
१७	खातेदाराचा खून करणारा वारस
१८	जुन्या खरेदीदस्ताची नोंद
१९	सहवारसदाराच्या अप्रत्यक्ष कब्जा
२०	अपंग वारसाचा हिस्सा
२१	जमीन मालकाने कुळाला शेतजमीन विकणे
२२	पुनर्विवाहानंतर विधवेचा मिळकतीत हिस्सा
२३	कुळाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीला शेतजमिनीची विक्री
२४	वारसाहीन हिंदू विधवेला, पित्याकडून मिळालेली संपत्ती
२५	जमीन संपादन झालेल्या व्यक्तीच्या वारसाने शेतजमीन खरेदी करणे
२६	इतर राज्यातील शेतकऱ्याची महाराष्ट्रात शेतजमीन खरेदी

२७	मृत्यूपत्राबाबत तक्रार
२८	बिगर शेतकरी व्यक्तीची औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेतजमीन खरेदी
२९	न्यायालयात दावा प्रलंबित आहे अशी तक्रार
३०	नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स
३१	देवस्थान जमिनीची विक्री
३२	रस्त्याच्या हक्काची खरेदी
३३	परागंदा असलेल्या व्यक्तीच्या वारसाची नोंद
३४	समान आडनाव असलेल्या वारसहीन खातेदाराची वारस नोंद
३५	हक्कसोडपत्राची नोंद
३६	अर्जावरून नोंद
३७	वरिष्ठ कार्यालयाच्या शेऱ्यावरून नोंद
३८	दस्तात लेखन-प्रमाद असलेली नोंद
३९	नोटीसीवर सही करण्यास टाळाटाळ करणारा खरेदी देणार
४०	कुलमुखत्यारपत्राद्वारे मिळकतीची विक्री
४१	सहकारी संस्थेमार्फत पारित जप्ती नोटीस विरुद्ध तक्रार
४२	साठेखतावरून नोंद
४३	कुळ कायदा कलम ४३ च्या बंधनास पात्र असलेल्या शेतजमिनीची विक्री
४४	नवीन शर्तीच्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करणे
४५	मिळकत पत्रिका
४६	इकरार नोंद
४७	वाटप नोंद
४८	कन्येचा राहत्या घरासंबंधी वारसाधिकार
४९	धर्मातरित व्यक्तीचा वारसाधिकार
५०	एकाच वेळेस ताबा साठेखत आणि खरेदीखत
५१	एकाच वेळेस खरेदीखत आणि ताबा साठेखत
५२	स्वतःच्या मालकीच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री
५३	घराची नोंद करण्याचा आग्रह
५४	पड जमिनीची खरेदी
५५	शेतकरी परवानगी
५६	भोगवटार वर्ग २ च्या शेतजमिनीवर कर्ज
५७	मळई जमिनीची नोंद
५८	लेखन प्रमादाची दुरुस्ती
५९	पतीचा पत्नीच्या शेतजमिनीवर कुळ म्हणून दावा
६०	धौत जमिनीच्या आकारणीत कपातीची नोंद
६१	दोन मृत्यूपत्रांची नोंद
६२	मृत्यूपत्रातील विसंगत प्रदानांची नोंद

६३	मृत्यूपत्राचा साक्षीदारच वारस आणि व्यवस्थापक
६४	आणेवारीनुसार क्षेत्राची नोंद
६५	बिनशेती आदेशाची नोंद
६६	सात-बारावरील क्षेत्रानुसार आकार काढणे
६७	विद्युत पुरवठा पोल उभारणी विरुद्ध तक्रार
६८	बँक बोजा असतांना शेतजमिनीची विक्री
६९	अनधिकृत वहिवाटीची नोंद
७०	आदिवासीच्या शेतजमिनीची खरेदी
७१	हक्कसोडपत्रानंतर वारस नोंद
७२	परदेशी नागरिकाने भारतात शेतजमीन खरेदी करणे
७३	विवाहामुळे नावात बदल
७४	'कृषी' जमिनीची चौकशी
७५	रूपये एक लाख पर्यंतचा बोजा
७६	अकृषीक वापरासाठी शेतजमिनीच्या तुकड्याची खरेदी
७७	हक्क नोंदणीसाठी कागदपत्रांची यादी
७८	गौण खनिजासाठी स्वामित्वधनात सूट
७९	हक्क नोंदणीसाठी तपासणी यादी
८०	राज्य परिवहन महामंडळाच्या जमिनीसाठी अकृषिक कर
८१	वक्फ जमिनीचे हस्तांतरण
८२	लक्ष्मी मुक्ती योजना
८३	हिंदू विधवेच्या मिळकतीमध्ये दत्तक मुलाचा अधिकार
८४	स्वतंत्र मिळकतीत मुलांचा हिस्सा
८५	स्वकष्टार्जित मिळकतीत अनौरस मुलांचा हिस्सा
८६	आणेवारी म्हणजे वाटप नाही
८७	९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी व नंतर मयत खातेदाराच्या मुलींचा उत्तराधिकार
८८	वाटपात डावललेला हिस्सेदार
८९	एकत्र कुटुंबाच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र
९०	मुस्लिम व्यक्तीच्या मृत्यूपत्राविरुद्ध तक्रार
९१	दत्तकाचा, दत्तकग्रहाणापूर्वीच्या मिळकतीवर अधिकार
९२	हिबानामाचा दस्त
९३	सहकारी संस्थेतर्फे ग्रामीण क्षेत्रात असलेल्या शेतजमिनीची खरेदी
९४	कुलमुखत्यारपत्राची अधिकृतता
९५	दुसऱ्याच्या शेतातून पाईपलाईन टाकणे
९६	पारसी धर्मीय दत्तक पुत्र
९७	महसूली न्यायालयीन कामकाजातील प्रमुख तरतुदी
९८	सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्भववाजवळ विहीर खोदणे

९९	सार्वजनिक उपद्रवाबाबत तक्रार
१००	ज्येष्ठ नागरिक निर्वाह अधिनियम २००७
१०१	वाटप दरखास्त प्रकरणाची अंमलबजावणी
	तलाठी यांना आवश्यक नोटीसीचे नमुने नमुना ७ नमुना ९ नमुना १० नमुना ११ नमुना १२

▲ एकशेएक गोष्टीरूपी फेरफार ▲

अ. ✪ फेरफार नोंदीबाबत:

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५४ अन्वये, नोंदणी अधिकाऱ्याने पाठविलेली जमीन हस्तांतरणाची माहिती वगळता, शेत जमिनीत, कायदेशीर दस्ताद्वारे कोणत्याही प्रकारचा हक्क संपादन करणाऱ्या व्यक्तीने, त्या बाबतची माहिती (वारस इत्यादी), तीन महिन्यांच्या आत तलाठ्यांना कळविणे आवश्यक आहे.

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९). अन्यथा हक्क संपादन करणारा दंडास पात्र ठरतो (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५२).

आ. ✪ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५० (२) मधील दुरुस्ती:

सन २०१४ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक-३० अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, च्या कलम १५० च्या पोटकलम (२) मध्ये जादा परंतूक समाविष्ट करून खालीलप्रमाणे दुरुस्ती करण्यात आली आहे.

"जेथे साठवणुकीच्या यंत्राचा (संगणक इत्यादी) वापर करून, 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 अभिलेखावरून किंवा फेरफार नोंदवहीवरून 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 तलाठ्यास लघुसंदेश सेवा (एस.एम.एस.) किंवा इलेक्ट्रॉनिक मेल (इ-मेल) किंवा विहित 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 स्वतः दस्तऐवज निष्पादीत केले असतील, अशा व्यक्तींना, तहसिलदार कार्यालयातील तलाठ्याद्वारे, पहिल्या परंतूकान्वये तरतुद केलेली अशी कोणतीही सुचना पाठविणे आवश्यक असणार नाही."

इ. ✪ लक्षवेधी:

✓ प्रत्येक तलाठ्याने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका, खंड १ आणि ४ वारंवार वाचावेत आणि सोबत ठेवावे. ही पुस्तके महसूल खात्याची 'गीता' आहेत.

✓ एखाद्या गोष्टीबाबत संभ्रम असेल तर अनुभवी मंडलअधिकारी/तलाठी/वरिष्ठ अधिकारी/विधी तज्ज्ञ यांचा न लाजता सल्ला घ्यावा.

✓ फेरफार नोंदीबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम १४७ ते १६० अत्यंत महत्वाची आहेत, त्यांचे वाचन करावे.

✓ कोणत्याही जमिनीच्या मालकी हक्कांत १. नोंदणीकृत दस्ताने, २. वारस तरतुदींन्वये आणि ३. न्यायालयाच्या किंवा सक्षम अधिकाऱ्याच्या आदेशानेच बदल होतो. इतर अन्य प्रकारे किंवा अनोंदणीकृत दस्त किंवा अर्जाद्वारे जमिनीच्या मालकी हक्कांत कधीही बदल होत नाही हे लक्षात ठेवावे.

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

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

ई. ❁ महत्वाची सूचना: कोणत्याही दस्तावरून 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 की या व्यवहाराला इतरही सहधारकाच्या परवानगीची आवश्यकता होती ते समजेल. अशीच दक्षता इतर सर्व नोंदी (विशेषतः वारस नोंदी) करतांनाही घ्यावी.

उ. ❁ खरेदी-विक्री व्यवहाराच्या फेरफार नोंदीबाबत कार्यपध्दती :

कायदा: भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२.

✓ दुय्यम निबंधक किंवा तहसिलदार यांच्यामार्फत शेतजमिनीच्या खरेदी-विक्री व्यवहारांची माहिती तलाठी यांच्याकडे पाठवली जाते किंवा खरेदी घेणार किंवा खरेदी देणार हे समक्ष नोंदणीकृत दस्ताची प्रत हजर करतात. (म.ज.म.अ. १९६६, कलम १४९)

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

✓ **नमुना ७ ची नोटीस:** कोणताही हक्क संपादन झाल्यावर तलाठ्यांना लेखी अथवा तोंडी कळविले जाते याला 'वर्दी' म्हणतात. अशा वर्दीची पोहोच नमुना ७ मध्ये द्यायची असते.

✓ गाव नमुना नं. ६ मध्ये (हक्काचे पत्रक किंवा फेरफार रजिस्टर) त्याची नोंद करावी. [म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५० (१)]

✓ **नमुना ९ ची नोटीस:** नोंदणीकृत दस्त/अ पत्रक/इंडेक्स-२ मध्ये तसेच खरेदी देणार याच्या ७/१२ उताऱ्यावर नमूद सर्व हितसंबंधीतांना नमुना ९ मध्ये, १५ दिवसांच्या मुदतीत समक्ष हजर राहण्याची सूचना देणारी नोटीस बजावली तसेच या नोटीसीची एक प्रत तलाठी कार्यालयाच्या नोटीस बोर्डवर प्रसिध्द करावी. [म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५० (२) अन्वये]

✓ **नमुना १० ची नोटीस:** 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]

✓ **नमुना १२ ची नोटीस:** फेरफार नोंदीबाबत निर्णय घेण्यासाठी मंडलअधिकारी यांच्या भेटीची सूचना सर्व हितसंबंधीतांना नमुना १२ मध्ये तलाठ्याने द्यायची असते.

✓ अपील किंवा फेरतपासणीमध्ये 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]

✓ १५ दिवसांची मुदत संपल्यानंतर मंडलअधिकारी संबंधीत नोंदीवर योग्य तो निर्णय घेतात. या आधी सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावली जाणे अत्यंत महत्वाचे आहे हे लक्षात ठेवावे.

✓ नोटीसीनुसार सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यास त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घ्यावी.

✓ अशा नोंदीबाबत जर कोणी लेखी अथवा तोंडी आक्षेप/हरकत घेतली तर तलाठी यांनी तर असा आक्षेप/हरकत गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवावा आणि हरकत घेणाऱ्यास सदर हरकतीची पोहोच नमुना १० मध्ये द्यावी.

[म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५० (३)]

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

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

✓ जमीन शेतीची आणि शेती क्षेत्रात असल्यास, खरेदी घेणार हे शेतकरी असल्याची पुराव्यासह खात्री करावी. (महाराष्ट्र कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३) एखाद्या व्यक्तीची जमीन कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी संपादित केली असेल आणि अशा संपादनामुळे ती व्यक्ती भूमीहीन झालेली असेल अशी कोणतीही व्यक्ती आणि तिचे वारस शेतकरी समजले जातात.

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

पहिली नोटीस शक्यतो पोस्टाने पाठवली जाते किंवा कोतवालामार्फत बजावली जाते 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 जात पत्त्यावर पंचनाम्याने, घराच्या मुख्य दरवाज्याला किंवा जमिनीला डकवून (चिकटवून) बजावली जाते. अशाप्रकारे पंचनाम्याने डकवलेली नोटीस बजावली गेली असे गृहित धरले जाते. [याबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २३० आणि दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ मधील पहिल्या अनुसूचीतील क्रम पाच (समन्स काढणे व बजावणे) याचे वाचन करावे.]

ऋ. मंडलअधिकारी यांनी करावयाची कार्यवाही: मंडलअधिकारी हे सक्षम प्रमाणन अधिकारी आहेत [महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५० (६)] त्यांनी सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली गेली आहे आणि कोणाचीही तक्रार नाही याची खात्री करावी. खरेदी घेणार यांनी सादर केलेल्या शेतकरी पुराव्याचा सविस्तर उल्लेख करून नोंद प्रमाणित करावी. व्यवहाराबाबत तक्रार असल्यास केस चालवावी.

खाली विविध फेरफार नोंदीबाबत माहिती तसेच तलाठी आणि मंडलअधिकारी यांनी करावयाची अपेक्षित कार्यवाही गोष्टीरूपात दिलेली आहे. त्यामुळे हा विषय समजण्यास सोपा होईल अशी अपेक्षा आहे. त्याचा अवलंब तलाठी आणि मंडलअधिकारी करू शकतील.

१. खरेदीचे पूर्ण पैसे दिलेले नाहीत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४.

रामभाऊने स्वतःच्या मालकी हक्काची जमीन शंकरला नोंदणीकृत दस्ताने विकली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना नं. ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस

बजावली. नोटीस मिळाल्यावर रामभाऊ तलाठी भाऊसाहेबांकडे गेले आणि त्यांनी तोंडी तक्रार केली की शंकरने झालेल्या व्यवहाराचे पूर्ण पैसे मला अद्याप दिलेले नाहीत त्यामुळे ही नोंद मंजूर करू नये.

तलाठी भाऊसाहेबांनी रामभाऊची तक्रार लेखी स्वरूपात घेतली व त्यांना त्याबाबत नमुना १० मध्ये पोहोच दिली. त्यानंतर रामभाऊंची तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये (विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही) नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६ (हक्काचे पत्रक किंवा फेरफार रजिस्टर) मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांना दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मंडलअधिकारी यांनी रामभाऊ व शंकरचे म्हणणे ऐकून घेतले, दोघांचे जबाब घेतले आणि दोघांनी सादर केलेल्या पुराव्यांचे अवलोकन केले.

शंकरने सादर केलेल्या बँक पासबुकावरून मंडलअधिकारी यांना लक्षात आले की, रामभाऊच्या तक्रारीमध्ये तथ्य नाही. जमीन खरेदीचे सर्व पैसे रामभाऊला मिळालेले आहेत परंतु व्यवहार झाल्यानंतर गावातील काही लोकांशी चर्चा करतांना, रामभाऊचा समज झाला की आपण शंकरला कमी पैशात जमीन विकली आहे. साधारणपणे व्यवहाराचे सर्व पैसे मिळाल्याशिवाय कोणीही खरेदीदस्त नोंदणीकृत करण्याकामी स्वाक्षरीसाठी जात नाही. शंकर कडून जास्त पैसा उकळण्यासाठी, त्याला त्रास देण्याच्या उद्देशाने रामभाऊने खोटी तक्रार केली आहे.

मंडलअधिकारी यांनी वरील बाबींचा सविस्तर उल्लेख निकालपत्रात करून रामभाऊच्या तक्रारीमध्ये तथ्य नसल्याचे नमूद करून रामभाऊंची तक्रार फेटाळली आणि संबंधीत फेरफार प्रमाणित केला.



२. फसवून खरेदीदस्तावर सहाय्य घेणे :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४ ; भारतीय पुरावा कायदा कलम ९१ व ९२.

विजयने स्वतःच्या मालकीहक्काची जमीन गणपतला नोंदणीकृत दस्ताने विकली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना नं. ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. नोटीस मिळाल्यावर विजय तलाठी भाऊसाहेबांकडे गेला आणि त्याने लेखी स्वरूपात तक्रार केली की, गणपत त्यांना गॅसची जोडणी मिळवून देतो असे सांगून दुय्यम निबंधक कार्यालयात घेऊन गेला आणि फसवून माझ्या जमिनीच्या खरेदीखतावर सहाय्य घेतल्या त्यामुळे ही नोंद मंजूर करू नये.

तलाठी भाऊसाहेबांनी विजयला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६ मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मंडलअधिकारी यांनी विजय आणि गणपतचे म्हणणे ऐकून घेतले, दोघांचे जबाब घेतले आणि दोघांनी सादर केलेल्या पुराव्यांचे अवलोकन केले.

विजयला त्यांनी प्रश्न विचारला की, 'दुय्यम निबंधक कार्यालयात तुम्ही दुय्यम निबंधक किंवा तेथील कर्मचाऱ्यांना, तुम्ही सही करत असलेल्या दस्ताबाबत कां विचारणा केली नाही? अशी शंका असल्यास विचारणा करता येऊ शकते. तसेच तुमची फसवणूक झाली अशी तुमची तक्रार असल्यास तुम्ही फौजदारी स्वरूपाची तक्रार करणे आवश्यक होते परंतु तसे न करता तुम्ही महसूल यंत्रणेकडे तक्रार कोणत्या उद्देशाने करित आहात?'

विजयला कोणत्याच प्रश्नाचे उत्तर समाधानकारक पध्दतीने देता आले नाही. मंडलअधिकारी यांना लक्षात आले की, विजयच्या तक्रारीत तथ्य नाही. विजयने सादर केलेले सर्व पुरावे तोंडी होते. भारतीय पुरावा कायदा कलम ९१ व ९२ अन्वये नोंदणीकृत दस्ताच्या विरूद्ध दिलेला तोंडी पुरावा ग्राह्य धरता येत नाही. विजयची फसवणूक झाली असल्यास त्याने गणपतच्याविरूद्ध फौजदारी स्वरूपाची तक्रार करणे गरजेचे होते, तसे न करता गणपतने मुद्दाम महसूल यंत्रणेकडे तक्रार केली होती.

महसूल अधिकारी हे नोंदणी करणारे अधिकारी असल्याने भारतीय नोंदणी कायदा कलम १७ अन्वये योग्यरित्या नोंदणीकृत असलेल्या दस्ताची नोंद घेणे त्यांना आवश्यक असते. दिवाणी न्यायालयाने जर एखादा दस्त बेकायदेशीर ठरविला नसेल किंवा दिवाणी न्यायालयाकडून दस्त रद्द करून घेण्यात आला नसेल तर महसूल दफ्तरी अशा नोंदणीकृत दस्ताची नोंद करणे कायदेशीर ठरते.

मंडलअधिकारी यांनी वरील बाबींचा सविस्तर उल्लेख निकालपत्रात करून विजयच्या तक्रारीमध्ये तथ्य नसल्याचे नमूद करून विजयची तक्रार फेटाळली आणि संबंधीत फेरफार प्रमाणित केला.



३. सामाईक जमिनीतील क्षेत्राची विक्री :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ४४, ५४.

गावात एकूण चार एकर क्षेत्र असलेल्या एका शेतजमिनीत, अरविंद, गोविंद, रमेश आणि सतिश या चार भावांचा प्रत्येकी एक एकर (प्रत्येकी चार आणे) हिस्सा होता. अरविंदने त्याचा सामाईकात असलेला एक एकर हिस्सा नामदेवला नोंदणीकृत दस्ताने विकला. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६

मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. नोटीस मिळाल्यावर गोविंद, रमेश आणि सतिश तलाठी भाऊसाहेबांकडे गेले आणि अरविंदने सहहिस्सेधारकांची संमती न घेता जमीन विकली अशी लेखी स्वरूपात तक्रार करून ही नोंद मंजूर करू नये अशी विनंती केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना नं. ६ मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मंडलअधिकारी यांनी अरविंद तसेच गोविंद, रमेश आणि सतिश म्हणणे ऐकून घेतले, सर्वांचे जबाब घेतले आणि त्यांनी सादर केलेल्या पुराव्यांचे अवलोकन केले.

गोविंद, रमेश आणि सतिश यांचे म्हणणे होते की, सामाइकात असलेली जमीन अरविंदला, त्यांच्या परवानगीशिवाय विकता येणार नाही.

अरविंदचे म्हणणे होते की, जमिनीची विक्री करण्यापूर्वी त्याने गोविंद, रमेश आणि सतिशला, तो हिस्सा त्यांनी विकत घ्यावा अशी विनंती केली होती परंतु त्यांनी नकार दिला. म्हणून त्याने त्रयस्थाला जमीन विकली. गोविंद, रमेश आणि सतिशने अरविंदचा हिस्सा विकत घेण्यास नकार दिला होता असे त्यांच्या जबाबात सांगितले होते.

मंडलअधिकारी यांना लक्षात आले की, अरविंदला अडचणीत आणण्याच्या उद्देशाने त्याचे भाऊ खोडसाळपणे तक्रार करीत आहेत.

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. मंडलअधिकारी यांनी वरील बाबींचा सविस्तर उल्लेख निकालपत्रात करून तसेच अरविंदने स्वतःच्या हिस्स्यापुरतेच क्षेत्र विकले आहे याची खात्री करून गोविंद, रमेश आणि सतिशच्या तक्रारीमध्ये तथ्य नसल्याचे नमूद करून त्यांची तक्रार फेटाळली आणि संबंधीत फेरफार प्रमाणित केला.



४. नोंदणीकृत ताबा गहाण खत/मुदत गहाण खत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५८ ते १०४.

विलासने स्वतःच्या मालकी हक्काच्या जमिनीचे, नोंदणीकृत ताबा गहाण खत/मुदत गहाण खत, यशवंतला नोंदणीकृत दस्ताने करून दिले. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये

त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. नोटीस मिळाल्यावर विलास आणि यशवंत दोघांनी तलाठी यांच्या समक्ष हजर राहून नोटीस पुस्तकावर संमतीदर्शक स्वाक्षरी केली. मंडलअधिकारी यांनी मुदतीनंतर संबंधीत फेरफार प्रमाणित केला.

यशवंत त्यानंतर पुन्हा तलाठी भाऊ साहेबांकडे आला आणि म्हणाला की, आता विलासच्या जमिनीवर माझा ताबा आहे म्हणजेच माझे पैसे जोपर्यंत विलास परत देत नाही तोपर्यंत मीच जमिनीचा मालक आहे. त्यामुळे माझे नाव कब्जेदार म्हणून दाखल करावे.

तलाठी भाऊसाहेब नवीनच खात्यात आले होते. त्यांनाही जमिनीचा कब्जा असणारा तो कब्जेदार हे म्हणणे पटले. त्यांनी यशवंतचे नाव कब्जेदार सदरी दाखल केले आणि विलासचे नाव इतर हक्कात ठेवले. यामुळे जमिनीच्या मूळ मालकाचे नाव इतर हक्कात नोंदविले गेले आणि जमीन गहाण घेणाऱ्याचे नाव ७/१२ च्या कब्जेदार सदरी आले.

काही दिवसानंतर, स्वतःचे नाव कब्जेदार सदरी असल्याचा फायदा घेऊन यशवंतने त्या जमिनीचा व्यवहार दुसऱ्या गावात राहणाऱ्या सदाशिव बरोबर केला. त्याच्याकडून जमिनीच्या ठरलेल्या किंमतीपैकी काही रक्कम घेऊन अनौदणीकृत साठेखत करून दिले.

काही दिवसानंतर योगायोगाने सदाशिव आणि विलासची भेट झाली. सदाशिवच्या बोलण्यातून यशवंतने केलेल्या बेकायदेशीर व्यवहाराबाबत विलासला माहिती मिळाली. विलासला धक्काच बसला.

सदाशिव आणि विलासने तलाठी भाऊसाहेबांकडे जाऊन सर्व हकीगत कथन केली. एका अनुभवी अधिकाऱ्याच्या सल्ल्याने विलासने उपविभागीय अधिकाऱ्याकडे मुदत गहाण खताच्या फेरफार विरुद्ध अपील दाखल केले. उपविभागीय अधिकाऱ्यांनी त्या अपिलाची सुनावणी घेतली. सर्व प्रकार लक्षात आल्यानंतर त्यांनी या प्रकरणात निकाल देतांना म्हटले की, "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. संबंधित तलाठी यांच्या कायद्यातील अज्ञानामुळे या प्रकरणात गुंतागुंत निर्माण झाली आहे. त्यामुळे संबंधित तलाठ्याविरुद्ध खातेनिहाय चौकशी सुरू करावी आणि सदाशिव आणि विलासने यशवंतविरुद्ध फसवणूकीचा फौजदारी गुन्हा दाखल करावा.

पूर्वीचा फेरफार रद्द करण्यात येत आहे. नवीन फेरफाराद्वारे विलासचे नाव कब्जेदार सदरी घ्यावे आणि यशवंतचे नाव इतर हक्कात नोंदवावे."

तलाठी यांच्या कायद्याच्या अज्ञानामुळे किती गुतागुंत वाढली ! मनस्ताप झाला तो वेगळाच !!!

[शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला शेतजमीन खरेदी करता येत नाही किंवा त्याच्याकडे शेतजमीन गहाण ठेवता येत नाही. (महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम ६३ अ)]



५. नागरी क्षेत्रात असलेल्या शेतजमिनीची खरेदी :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; महाराष्ट्र कुळ वहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४३-क.

कामराजने स्वतःच्या मालकी हक्काची, नागरी क्षेत्रात असलेली शेतजमीन विक्रमला विकली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली. आणि कुळकायदा कलम ६३ नुसार विक्रमकडे शेतकरी पुराव्याची मागणी केली. विक्रम शेतकरी नसल्याने त्याच्याकडे शेतकरी पुरावा नव्हता. विक्रम गोंधळात पडला.

योगायोगाने मंडलअधिकारी त्याच वेळेस चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी विक्रमकडे शेतकरी पुरावा नसल्याची बाब त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी सर्व कागदपत्रांचे अवलोकन केले. आणि सांगितले की विक्रमने खरेदी केलेली जमीन ही महानगरपालिका क्षेत्रात असल्याने अशा जमिनीस कुळकायदा कलम ४३-क अन्वये कुळकायदा कलम ६३ च्या तरतुदी लागू होत नाहीत. त्यामुळे विक्रमकडे शेतकरी पुरावा मागण्याची आवश्यकता नाही. मुदत संपल्यानंतर फेरफार प्रमाणित करता येईल.



६. प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ कलम ८.

विश्वासने संदेशकडून, त्याच्या शेतजमिनीतील क्षेत्रापैकी तीन आर (गुंठे) क्षेत्र खरेदी केले. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर "खरेदी केलेल्या जमिनीचे क्षेत्र प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी असल्याने सदर व्यवहार हा तुकडेबंदी-तुकडेजोड व एकत्रीकरण कायदा, १९४७ कलम ८ च्या तरतुदींचा भंग करणारा आहे. त्यामुळे सदर नोंद रद्द करण्यात येत आहे. खरेदी घेणार विश्वासचे नाव 'इतर हक्कात' ठेवावे" असा शेरा लिहिला.

ही माहिती कळल्यानंतर विश्वास आणि संदेश दोघे रागात मंडलअधिकाऱ्याकडे आले आणि फेरफार नोंद रद्द केल्याबाबत जाब विचारू लागले.

मंडलअधिकारी यांनी त्यांना बसायला सांगितले आणि समजवून सांगितले की, 'भारत हा शेतीप्रधान देश असल्याने भारताची अर्थव्यवस्था शेतीवर अवलंबून आहे. तथापि, इतर देशांच्या तुलनेत, भारतातील शेत जमिनीतून मिळणारे दर एकरी उत्पादन फारच कमी आहे. याचे प्रमुख कारण शेत जमिनीचे झालेले छोटे-छोटे तुकडे हे आहे. 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.

☞ शेतजमिनीचे खालील प्रकार असतात:

✓ वरकस जमीन: भातशेतीच्या लागवडीमध्ये राबखताच्या कामासाठी उपयोगात आणल्या जाणाऱ्या जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये २० गुंठे ठरविले आहे.

✓ कोरडवाहू जमीन: निव्वळ पावसावर अवलंबून असणाऱ्या जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये १५ गुंठे ठरविले आहे.

✓ वाडी जमीन: नारळ, पोफळी झाडे लावण्यासाठी वापरण्यात येणाऱ्या जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये ०५ गुंठे ठरविले आहे.

✓ विहिर बागायती जमीन: विहिरीच्या पाण्याने लागवडीखालील असलेल्या बागायती जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये २० गुंठे ठरविले आहे.

✓ कॅनॉल (पाट) बागायती जमीन: पाटाच्या पाण्याने लागवडीखालील असलेल्या बागायती जमिनीचे प्रमाणभूत क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये १० गुंठे ठरविले आहे.

विश्वासने खरेदी केलेले क्षेत्र उपरोक्त कायद्यान्वये ठरविलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी असल्याने त्याची फेरफार नोंद रद्द केली आहे. तथापि, तुम्ही नोंदणीकृत खरेदी दस्त केला आहे आणि संदेशने सदर क्षेत्राची विक्री परत दुसऱ्याला करू नये यासाठी 'इतर हक्कात' सदर व्यवहाराचा शेरा ठेवला आहे.

उपरोक्त कायद्याच्या कलम ७ अन्वये असा प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी असणारा तुकडा राज्य शासन किंवा जमीन गहाण घेणाऱ्या बँकेकडे किंवा सहकारी संस्थेकडे हस्तांतरीत करता येईल किंवा त्यांच्याकडे गहाण ठेवता येईल अथवा लगतच्या खातेदाराकडे हस्तांतरीत करता येईल किंवा त्याला भाडेपट्ट्याने देता येईल.'

हे ऐकून विश्वास आणि संदेशचा गैरसमज दूर झाला.



७. स्वतःच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ४४, ५४.

गावात एकूण सहा एकर क्षेत्र असलेल्या एका शेतजमिनीत, संजय, अजय, आणि विजय या तीन भावांचा प्रत्येकी दोन एकर हिस्सा होता. संजयने सदर जमिनीच्या एकूण क्षेत्रातील तीन एकर क्षेत्र महादेवला नोंदणीकृत दस्ताने विकले. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. नोटीस मिळाल्यावर अजय, आणि विजय तलाठी भाऊसाहेबांकडे गेले आणि संजयने, त्याच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री महादेवला केली आहे त्यामुळे ही नोंद मंजूर करू नये अशी लेखी विनंती केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६ मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मंडलअधिकारी यांनी महादेव तसेच संजय, अजय आणि विजय यांचे म्हणणे ऐकून घेतले, सर्वांचे जबाब घेतले आणि त्यांनी सादर केलेल्या पुराव्यांचे अवलोकन केले.

संजयचे म्हणणे होते की, तो सदर जमिनीमध्ये तीन एकर क्षेत्र वहिवाटत होता त्यामुळे त्या क्षेत्राची विक्री त्याने महादेवला केली आहे.

अजय आणि विजय यांचे म्हणणे होते की, संजय जरी सदर जमिनीमध्ये तीन एकर क्षेत्र वहिवाटत होता तरी त्या तीन एकर पैकी एक एकर क्षेत्र अजयच्या मालकीचे होते. आजारपणामुळे अजयला मोठे क्षेत्र वहिवाटणे शक्य होत नव्हते, त्यामुळे त्याने ते संजयला वहिवाटण्यापुरते दिले होते. संजयने त्याच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री महादेवला केली आहे त्यामुळे ही नोंद मंजूर रद्द करावी.

महादेवचे म्हणणे होते की, त्याने खरेदी क्षेत्राची किंमत मोजली आहे त्यामुळे त्याचे नाव सात-बाराला नोंदवले जावे.

सर्व प्रकार मंडलअधिकारी यांच्या लक्षात आला.

मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४ अन्वये 'विक्री' ची व्याख्या दिलेली आहे. त्यातील खुलास्यानुसार विक्रेता हा फक्त स्वतःच्या मालकी हक्काच्या वस्तूचीच 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 स्वतःच्या मालकीच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री केली असली तरी खरेदी देणार यांच्या मालकीच्या/हक्काच्या क्षेत्रापुरतीच नोंद प्रमाणीत करता येते.

खरेदी देणार याने, स्वतःच्या मालकीच्या हिस्स्याच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री केली म्हणून खरेदी घेणार याने खरेदी देणार याचे विरुद्ध फसवणूकीचा फौजदारी गुन्हा दाखल करावा किंवा दिवाणी न्यायालयात दाद मागावी.

मंडलअधिकारी यांनी वरील बाबींचा सविस्तर उल्लेख निकालपत्रात केला आणि सदर शेतजमिनीत संजयच्या मालकी/हिस्स्याच्या क्षेत्रापुरती नोंद प्रमाणीत करून त्या क्षेत्रावर महादेवचे नाव लावण्याबाबत निर्देश दिले.



८. अ.पा.क. ने शेतजमिनीची केलेली विक्री :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ४४ ; हिंदू अज्ञानत्व व पालकत्व अधिनियम १९५६.

महादेवला अजय, विजय, संजय आणि संतोष अशी एकूण चार मुले होती. महादेवची पत्नी मयत होती. महादेव मयत झाला तेव्हा अजय सज्जन होता आणि विजय, संजय आणि संतोष अज्ञान होते. महादेवच्या नावे

असणाऱ्या शेत जमिनीवर त्याच्या चारही मुलांची नावे स्वतंत्र हिस्सा करून, वारस म्हणून दाखल झाली आणि अजयचे नाव त्याच्या हिस्स्याला आणि अज्ञानांच्या स्वतंत्र हिस्स्याला 'अज्ञान पालन कर्ता (अ.पा.क.)' म्हणून सात-बारावर दाखल झाले.

कालांतराने सात-बारा पुनर्लेखनाच्या वेळी अजयच्या नावासमोर 'अ.पा.क.' लिहिण्याचे राहून गेले आणि अजयचे नाव सात-बारा सदरी मालक म्हणून असल्याचे दिसू लागले. या गोष्टीचा फायदा घेत काही दिवसांनी अजयने तुकाराम यांस सदर जमिनीच्या संपूर्ण क्षेत्राची विक्री केली.

या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. तलाठी भाऊसाहेबांनी सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर निर्णय देण्याकामी कागदपत्रे पाहिली आणि सात-बारा वरील सर्व फेरफार घेऊन येण्यास तलाठी भाऊसाहेबांना सांगितले.

तलाठी भाऊसाहेब संबंधित सर्व फेरफार घेऊन आले आणि त्यांनी मंडलअधिकाऱ्यांना ते फेरफार मागवण्याचे कारण विचारले.

मंडलअधिकाऱ्यांनी अजयचे नाव ज्या फेरफारने अ.पा.क. म्हणून दाखल झाले होते तो फेरफार दाखवत तलाठी भाऊसाहेबांना सांगितले की,

'आज जरी सात-बारा सदरी एकट्या अजयचे नाव दिसत असले तरी ती सात-बारा पुनर्लेखनाच्या वेळी झालेली चूक आहे. पुनर्लेखनाच्या वेळी अजयच्या नावासमोर 'अ.पा.क.' लिहिण्याचे राहून गेले आणि ही गोष्ट कोणाच्याच लक्षात आली नाही. या फेरफारावरून असे दिसते की ही जमीन मूळतः महादेवची आहे आणि तो मयत झाल्यानंतर अजय आणि त्यांच्या तीन भावांची नावे वारस म्हणून दाखल झाली. त्यावेळी अजय सज्ञान असल्यामुळे त्याचे नाव सात-बारावर दाखल झाले असले तरी या जमिनीवर चारही भावांचा वारसाधिकार आहे. हिंदू अज्ञानत्व व पालकत्व अधिनियम १९५६, कलम ६, ८ आणि १२ अन्वये 'अज्ञान पालन कर्ता' व्यक्तीला अज्ञानाच्या स्वतंत्र हिस्स्यासह संपूर्ण क्षेत्र विकण्याचा अधिकार नाही. त्यासाठी सक्षम न्यायालयाची परवानगी आवश्यक आहे. जर या मिळकतीचे स्वतंत्र वाटप झाले नसते तर अजयला अशा परवानगीची आवश्यकता नव्हती. (ए.आय.आर.१९९६/एस.सी. २३७१, नारायण बाळ वि. श्रीधर सुतार) फक्त एकत्र कुटुंबाच्या, काही कायदेशीर गरजांसाठी जमिनीची विक्री करता येते आणि अशा व्यवहाराच्या दस्तात तसा स्पष्ट उल्लेख असणे आवश्यक असते. दस्तात तसा स्पष्ट उल्लेख नसल्यास अ.पा.क. ला फक्त स्वतःच्या हिश्यापुरती जमीन विकण्याचा हक्क प्राप्त होतो.

☛ 'अज्ञान पालन कर्ता' व्यक्तीला फक्त खालील कारणांसाठीच एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकता येते अथवा गहाण ठेवता येते. या कारणांसाठी केलेले हस्तांतरण सहहिस्सेदारांवर बंधनकारक असते.

- (१) सरकारी कर किंवा कुटुंबावर असलेले कर्ज फेडण्यासाठी
- (२) सहहिस्सेदार किंवा कुटुंबीयांच्या पोटपाण्यासाठी किंवा आजारपणासाठी
- (३) सह-हक्कदार किंवा सह-हिस्सेदाराच्या किंवा त्यांच्या मुलीच्या लग्नाच्या खर्चासाठी
- (४) जरूरीचे कौटुंबिक अंत्यविधी संस्कार, श्राध्द किंवा कौटुंबिक समारंभ खर्चासाठी
- (५) एकत्र कुटुंबासाठी मालमता 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 जरूरीच्या कारणांसाठी

उपरोक्त कायदेशीर गरज केवळ खरेदीपत्राच्या मजकुरावरून सिध्द होत नाही. त्यासाठी इतर सुसंगत पुरावा सुध्दा द्यावा लागतो. असा व्यवहार जर उपरोक्त कायदेशीर गरजांसाठी होत नसेल तर सहवारसदार मनाई हुकूमाचा दावा दाखल करू शकतात.

[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)]

अज्ञान व्यक्ती सज्ञान झाल्यावर फेरफार नोंद न घालता वर्दीवरून अज्ञानाच्या पालकाचे नाव कमी करता येते तथापि, यासाठीही फेरफार घालणे सुरक्षीत राहिल. एकत्र कुटुंबाची मिळकत किंवा ज्या मिळकतीत मुलांचा किंवा मुलांच्या मुलांचा हिस्सा आहे अशी एकत्र कुटुंबाची मिळकत विकण्याचा, गहाण देण्याचा विशेषाधिकार फक्त वडिलांना आहे. पूर्वीचे नैतिक व कायदेशीर कारणासाठी घेतलेले कर्ज फेडण्यासाठीही अशी मिळकत विकण्याचा, गहाण देण्याचा विशेषाधिकार वडिलांना आहे.

त्यामुळे ही फेरफार नोंद फक्त अजयच्या हिस्स्यापुरतीच मंजूर करावी लागेल.'



९. खरेदी देणार मयत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ५४ ; हिंदू वारस कायदा.

विठ्ठलने त्याची स्वकष्टार्जित शेतजमीन नामदेवला विकत दिली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीसची मुदत संपण्यापूर्वीच विठ्ठल मयत झाला. तलाठी भाऊसाहेब अनुभवी होते, त्यांनी विठ्ठलच्या घरी निरोप पाठवून वारसासंबंधी कागदपत्रे प्राप्त करून घेतली. गाव नमुना ६ क (वारस नोंदवही) मध्ये वारस नोंद नोंदवली. स्थानिक चौकशी केली आणि वारस ठराव मंजूर झाल्यावर त्या वारसांची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवली. त्यानंतर विठ्ठलने केलेल्या विक्री व्यवहाराची नोटीस सर्व वारसांना बजावली.

विठ्ठलचा मुलगा किसन, तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्याने सदर व्यवहारावर लेखी हरकत दाखल केली की, शेतजमिनीची विक्री करणारी व्यक्ती मयत झाली आहे त्यामुळे झालेला दस्त आपोआपच रद्द झाला आहे. त्यामुळे संबंधित फेरफार रद्द करावा.

तलाठी भाऊसाहेबांनी किसनला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६ मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी किसनने त्याचे म्हणणे मांडले की, माझ्या वडीलांनी घरातील लोकांना आमहाला न विचारता सदर जमीन विकली होती. आता आमची या विक्रीला हरकत आहे. माझ्या वडीलांना काही कळत नव्हते. त्यांना फसवून/दारुच्या नशेत त्यांच्या सह्या घेतल्या गेल्या आहेत. जमिनीत आमचाही हिस्सा आहे. या विक्रीला आमची संमती नव्हती. विक्री करणारी व्यक्ती मयत आहे त्यामुळे झालेला दस्त आपोआपच रद्द झाला आहे. त्यामुळे संबंधित फेरफार रद्द करावा. नामदेवने त्याचे म्हणणे मांडले की, मी व्यवहाराचे संपूर्ण पैसे दिलेले आहेत, त्यामुळे माझ्या नावावर जमीन झालीच पाहिजे.

मंडलअधिकारी सर्व हितसंबंधीतांचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला, "मयत विठ्ठल आणि नामदेव यांच्यात झालेला व्यवहार हा नोंदणीकृत दस्ताने झालेला आहे. दस्त नोंदणीच्या तारखेस खरेदी देणार ह्यात होते. हक्काची नोंद ही दस्तावर आधारीत असते, खरेदी देणार मयत झाल्यामुळे त्यात फरक पडत नाही. व्यवहाराशी संबंधित मिळकत ही मयत विठ्ठलची स्वकष्टार्जित मिळकत होती त्यामुळे त्याने तिची विक्री करण्यापूर्वी कोणाची संमती घेण्याचा प्रश्न नव्हता. मयत विठ्ठलला फसवून/दारुच्या नशेत त्यांच्या सह्या घेतल्या गेल्या आहेत अशी तक्रारदाराची तक्रार असल्यास त्यांनी सक्षम न्यायालयात त्याबाबत दाद मागावी. मयत विठ्ठलच्या वारसांनी त्यांचा हक्क दिवाणी न्यायालयातून शाबीत करून घ्यावा. नोंद प्रमाणित करण्यात येत आहे."



१०. खरेदी घेणार मयत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ५४ ; हिंदू वारस कायदा.

हरिभाऊने त्याची स्वकष्टार्जित शेतजमीन एकनाथला विकत दिली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीसची मुदत संपण्यापूर्वीच एकनाथ मयत झाला. तलाठी भाऊसाहेब अनुभवी होते, त्यांनी एकनाथच्या घरी निरोप पाठवून वारसासंबंधी कागदपत्रे प्राप्त करून घेतली. गाव नमुना ६ क मध्ये वारस नोंद नोंदवली.

स्थानिक चौकशी केली आणि वारस ठराव मंजूर झाल्यावर त्या वारसांची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवली. त्यानंतर सर्व हितसंबंधितांना सदर विक्री व्यवहाराची नोटीस बजावली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर निर्णय देण्याकामी कागदपत्रे पाहिली आणि कोणाचीही हरकत नसल्याची खात्री करून खालील आशयाचा शेरा नोंदवून फेरफारनोंद प्रमाणित केली.

"मिळकतीत कायदेशीररित्या हक्क प्राप्त झाल्यानंतर जर एखादी व्यक्ती मयत झाली तरीही त्या व्यक्तीला कायदेशीररित्या प्राप्त झालेल्या हक्कांना बाधा येत नाही. त्यामुळे वारस ठरावानुसार नोंदविलेल्या मयत एकनाथच्या वारसांच्या नावे प्रमाणीत करण्यात येत आहे."



११. खातेदार अविवाहित असतांना मयत :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

मनोहर हा गावातील खातेदार अविवाहित असतांना मयत झाला. तलाठी यांनी मनोहरच्या घरी निरोप पाठवून वारसासंबंधी कागदपत्रे प्राप्त करून घेतली. गाव नमुना ६ क मध्ये वारस नोंद नोंदवली. स्थानिक चौकशी केली तेव्हा त्यांना असे कळले की, मनोहरला जवळचे कोणीही वारस नाही. फक्त त्याच्या सख्ख्या मयत भावाचा मुलगा शहरात शिकतो, तोच एकमेव नातेवाईक आहे. सख्ख्या मयत भावाचा मुलगा वारस ठरेल की नाही याबाबत तलाठी भाऊसाहेब साशंक होते.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना याबाबत प्रश्न विचारला.

मंडलअधिकारी अनुभवी होते, त्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांची जिज्ञासा खालील प्रमाणे दूर केली. ते म्हणाले, "मयत खातेदाराचे वारस, त्या खातेदारास लागू असलेल्या वारसा कायद्याप्रमाणे निश्चित करावे लागतात. मयत खातेदार हिंदू, बौद्ध, जैन, शिख असल्यास, हिंदू वारसा कायदा १९५६ प्रमाणे वारस निश्चित केले जातात, मयत खातेदार मुस्लिम धर्मिय असल्यास मुस्लिम वारसा कायदा आणि मयत खातेदार पारसी, ख्रिश्चन धर्मिय असल्यास भारतीय वारस अधिनियम, १९२५ अन्वये वारस निश्चित केले जातात.

मयत मनोहर हा खातेदार हिंदू असल्यामुळे आपण सध्या फक्त हिंदू वारसा कायद्याबद्दल चर्चा करू.

मृत्यूपत्र न करता मयत झालेल्या हिंदू धर्मिय खातेदाराच्या बाबतीत हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम ८ अन्वये प्रथम वर्ग १ च्या वारसांना मयताच्या संपत्तीत वारसाधिकार असतो. कलम आठ नुसार मूळ बारा वारस नमूद केलेले होते, सप्टेंबर २००५ मध्ये या कायद्यात सुधारणा करून शासनाने अजून चार वारस या यादीत समाविष्ट केल्याने आता वर्ग १ च्या यादीत एकूण सौळा वारस आहेत.

वर्ग १ चे १६ वारसः मयताचा- (१) मुलगा, (२) मुलगी, (३) विधवा (एकाहून अधिक विधवा असतील तर सर्व विधवांना एकत्रीतपणे हिस्सा मिळेल) (४) मयताची आई (५) मयत मुलाचा मुलगा

(६) मयत मुलाची मुलगी (७) मयत मुलीचा मुलगा (८) मयत मुलीची मुलगी (९) मयत मुलाची विधवा

(१०) मयत मुलाच्या मयत मुलाचा मुलगा (११) मयत मुलाच्या मयत मुलाची मुलगी (१२) मयत मुलाच्या मयत

मुलाची विधवा **अधिक** (१३) मयत मुलीच्या मयत मुलीचा मुलगा (१४) मयत मुलीच्या मयत मुलीची मुलगी

(१५) मयत मुलाच्या मयत मुलीची मुलगी (१६) मयत मुलाच्या मयत मुलीचा मुलगा.

या यादीतील उपलब्ध सर्व वारसांना, एकाचवेळी मयत खातेदाराच्या मालमतेत हिस्सा मिळेल.

मयत खातेदार मनोहर प्रमाणेच जर मयतास वरील वर्ग १ पैकी कोणीही वारस नसेल तर पुढील वर्ग २ च्या वारसांकडे मयताची संपत्ती वारसा हक्काने जाते.

वर्ग २ च्या वारसांचे नऊ गट आहेत.

वर्ग २ चे वारसः मयताचे- (एक) वडील

(दोन) १) मुलाच्या मुलीचा मुलगा २) मुलाच्या मुलीची मुलगी ३) भाऊ ४) बहीण

(तीन) १) मुलीच्या मुलाचा मुलगा २) मुलीच्या मुलाची मुलगी ३) मुलीच्या मुलीचा मुलगा

४) मुलीच्या मुलीची मुलगी

(चार) १) भावाचा मुलगा २) बहिणीचा मुलगा ३) भावाची मुलगी ४) बहिणीची मुलगी

(पाच) वडीलांचे वडील, वडीलांची आई

(सहा) वडीलांची विधवा, भावाची विधवा

(सात) वडीलांचा भाऊ वडीलांची बहीण

(आठ) आईचे वडील, आईची आई

(नऊ) आईचा भाऊ, आईची बहीण

परंतू या यादीतील उपलब्ध सर्व वारसांना, मयत खातेदाराच्या मालमतेत वर्ग १) मधील वारसांप्रमाणे एकाचवेळी हिस्सा मिळत नाही. मयताची संपत्ती प्रथम वर्ग २ च्या गट (एक) मध्ये नमुद वारसांकडे समान हिस्स्यात प्रक्रांत होईल. वर्ग २ गट (एक) मधील वारस नसल्यास ती वर्ग २ च्या गट (दोन) मध्ये नमुद केलेल्या वारसांकडे समान हिस्स्यात प्रक्रांत होईल. याप्रमाणे पुढे.

यानुसार मयत खातेदार मनोहरच्या भावाचा मुलगा वर्ग २ च्या गट चार मधील वारस आहे.

मयतास वर्ग १ आणि वर्ग २ चे वारस नसल्यास

वर्ग ३ चे वारसः मृताचे पितृबंधू, म्हणजेच रक्ताच्या संबंधामुळे किंवा दत्तकग्रहणामुळे पूर्णपणे पुरुषांद्वारे संबंध असलेल्या व्यक्ती.

मयतास वरील वर्ग १, वर्ग २ आणि वर्ग ३ पैकी कोणीही वारस नसेल तर पुढील वर्ग ४ च्या, मृताच्या भिन्न गोत्रज असणाऱ्या वारसांकडे मयताची संपत्ती वारसा हक्काने जाते.

वर्ग ४ चे वारसः अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीचे मातृबंधू, म्हणजेच, रक्ताच्या नात्यामुळे किंवा दत्तकग्रहणामुळे पूर्णपणे पुरुषांद्वारे संबंध नसलेल्या व्यक्ती.

आता मयत खातेदार मनोहरच्या भावाच्या मुलाच्या नावे वारस ठराव मंजूर करून घ्या".



१२. मयत हिंदू स्त्री खातेदार :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

हिराबाई ही गावातील स्त्री खातेदार मयत झाली. तिच्या मयत पतीचा मोठा भाऊ विश्वासराव वारसासंबंधी कागदपत्रे घेऊन तलाठी कार्यालयात आले आणि मयत हिराबाईला अन्य कोणी वारस नसल्यामुळे त्यांचे नाव वारस सदरी लावावे म्हणून लेखी अर्ज दिला.

तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशी केली तेव्हा त्यांना असे कळले की, हिराबाईला जवळचे कोणीही वारस नाही. फक्त त्याच्या मयत पतीचा भाऊ हाच एकमेव नातेवाईक आहे. मयत पतीचा भाऊ वारस ठरेल की नाही याबाबत तलाठी भाऊसाहेब साशंक होते.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना याबाबत प्रश्न विचारला.

मंडलअधिकारी अनुभवी होते, त्यांनी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांची जिज्ञासा खालील प्रमाणे दूर केली. ते म्हणाले, "हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम १५ मध्ये विनामृत्युपत्र मरण पावणाऱ्या हिंदू स्त्री खातेदाराची संपत्ती वारसाहक्काने कशी प्रक्रांत होते याबाबत खालील प्रमाणे वर्णन केले आहे.

अ) पहिल्यांदा मयत स्त्रिचे, मुलगे व मुली (कोणताही मयत मुलगा किंवा मुलगी यांची अपत्ये धरून) आणि पती यांच्याकडे

आ) दुसऱ्यांदा, मयत स्त्रिच्या पतीच्या वारसाकडे

इ) तिसऱ्यांदा, मयत स्त्रिच्या तिच्या माता आणि पिता यांच्याकडे

ई) चवथ्यांदा, मयत स्त्रिच्या पित्याच्या वारसाकडे आणि

उ) शेवटी, मयत स्त्रिच्या मातेच्या वारसांकडे प्रक्रांत होते.

तथापि,

(१) हिंदू स्त्रिला तिच्या पित्याकडून किंवा मातेकडून वारसा हक्काने मिळालेली कोणतीही संपत्ती त्या मृत स्त्रीचा कोणताही मुलगा किंवा मुलगी (कोणत्याही मयत मुलाची किंवा मुलीची अपत्ये धरून) यांच्याकडे जाईल. असे वारस नसल्यास अशी संपत्ती मृत स्त्रिच्या पित्याच्या वारसांकडे प्रक्रांत होईल आणि

(२) 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 वारसांकडे प्रक्रांत होईल.

आता मयत खातेदार हिराबाईचे मुलगे व मुलगी (कोणताही मयत मुलगा किंवा मुलगी यांची अपत्ये धरून) आणि पती हे वारस नसल्यामुळे किंवा मयत असल्यामुळे तिच्या पतीचे वारस, तिचे वारस ठरतात, त्यामुळे विश्वासरावांच्या नावे वारस ठराव मंजूर करून घ्या".



१३. विवाहित मुलींचे नाव वारस म्हणून डावलणे :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६ ; हिंदू वारसा (महाराष्ट्र सुधारणा) कायदा २००५ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

हिंमतराव हे गावातील खातेदार मयत झाले. त्यांचा मोठा मुलगा विनायकराव वारसासंबंधी कागदपत्रे घेऊन तलाठी कार्यालयात आला आणि वारसासंबंधी लेखी अर्ज आणि इतर कागदपत्रे सादर केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशी केली तेव्हा त्यांना असे कळले की, मयत हिंमतराव यांना सुमन नावाची एक विवाहित मुलगी होती, तिचे नाव विनायकरावांनी सादर केलेल्या वारसासंबंधी अर्जात नव्हते.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना ही गोष्ट त्यांना सांगितली.

मंडलअधिकारी अनुभवी होते, त्यांनी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांची जिज्ञासा खालील प्रमाणे दूर केली. ते म्हणाले, "अनेकवेळा विवाहित मुलींची नावे वारस म्हणून डावलली जातात. त्यामुळे वारसांची नावे दाखल करतांना आपण सखोल चौकशी करणे अत्यावश्यक आहे. वारस डावलणे हे बेकायदेशीर तर आहेच तसेच तो सामाजिक अपराध आहे असे मी मानतो. अशा प्रकरणात अर्जदाराला विवाहित मुलींबाबत विचारल्यास, त्याचे म्हणणे असते की, 'मुलीच्या लग्नात आम्ही खर्च केलेला आहे. विवाहामुळे ती आता परकी झाली आहे. त्यामुळे आता तिचे नाव वारस म्हणून दाखल करण्याची आवश्यकता नाही.' परंतु ही बाब अयोग्य आहे. मुलीच्या लग्नात खर्च केला म्हणून तिचा कायदेशीर वारस हक्क संपुष्टात येत नाही.

वारस दाखल करण्यासाठी अर्ज आल्यास खालील कागदपत्रे अर्जदाराकडून आवर्जून घ्यावीत.

▲ मयताच्या मृत्युचा दाखला- हा महत्वाचा कायदेशीर पुरावा आहे. यावरून मृत्युचा दिनांक कळतो. हा पुरावा काही वेळेस उपलब्ध नसल्यास इतर अनुषंगिक पुरावे, जाब-जबाब घेऊन खात्री करावी.

▲ मयताच्या मिळकतीचा चालू वर्षातील (तीन महिन्यांच्या आतील) सात-बारा उतारा - यावरून मयताचे नाव कोणत्या अधिकाराने गावदप्तरी दाखल होते हे कळते.

▲ सदर मिळकत खरेदी केल्याचा फेरफार किंवा मयताचे नाव सदर मिळकतीवर कसे लावले गेले याबाबतचा फेरफार- यावरून मयत खातेदाराच्या नावे मिळकत कोणत्या प्रकारे (खरेदी/वारस/अन्य) तबदिल झाली ते कळते.

▲ सर्व वारसांची नावे नमूद असणारा अर्ज- यावरून अर्जदाराने नमूद केलेली वारसांची नावे कळतात.

▲ अर्जदाराकडून शपथेवर स्वयंघोषणापत्र घ्यावे त्यात शेवटी, 'अर्जात नमूद वारसांव्यतिरिक्त मयताला अन्य कोणीही वारस नाही, अन्य वारस आढळल्यास मी, भा.दं.सं. १८६०, कलम १९३, १९९, २०० अन्वये दोषी ठरेन याची मला कल्पना आहे.' असे नमूद करून घ्यावे. यामुळे अर्जदारावर कायदेशीर बंधन येते व भविष्यात याबाबत काही खोटे आढळल्यास त्याच्याविरुद्ध कायदेशीर कारवाई करता येते.

▲ 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 घ्यावे.

▲ मयताच्या कुटुंबाची शिधापत्रिका- यामुळे कुटुंबातील सर्व सदस्यांची नावे कळतात. जरूर तर आपल्याकडील 'संदर्भ रजिस्टर' वरून पडताळणी करावी.

▲ मयत खातेदाराचा खाते उतारा (आठ-अ)- यावरून मयताच्या नावावरील सर्व शेतजमीनी कळतात.

तसेच बऱ्याच वेळा असे दिसून येते की, मयताच्या वारसांपैकी फक्त पुरुषांची नावेच सात-बाराच्या कब्जेदार सदरी नोंदवली जातात आणि 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, मालमतेत मुलांइतकाच हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त झालेला आहे. मयताच्या वारसांपैकी महिलांची नावे सुध्दा कब्जेदार सदरीच नोंदवावी. इतर हक्कातील नावे पुनर्लेखनाच्यावेळेस नजरचुकीने गाळली जाण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. अशी बाब लक्षात न आल्यास कायदेशीर वारसावर अन्याय होतोच शिवाय कायदेशीर गुंतागुंत वाढते. आता सुमनचे नावही वारस रजिस्टरला नोंदवा आणि वारस ठराव मंजूर करून घ्या." वरील विवेचनामुळे तलाठी भाऊसाहेबांना वारस नोंदीचे गांभीर्य कळले.



१४. ए.कु.मॅ. च्या वारस नोंदी :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

हंबीररावांना बिपीन, सचिन, आणि आदित्य अशी एकूण तीन मुले होती. हंबीररावांची पत्नी मयत होती. हंबीरराव मयत झाले तेव्हा बिपीन सज्जान होता, सचिन आणि आदित्य अज्ञान होते. हंबीररावांच्या नावे असणाऱ्या शेत जमिनीवर त्यांच्या तिन्ही मुलांची नावे वारस म्हणून दाखल झाली पैकी बिपीनचे नाव 'एकत्र कुटुंब मॅनेजर (ए.कु.मॅ.)' म्हणून सात-बारावर दाखल झाले. सचिन आणि आदित्य सज्जान झाले, त्यांचा विवाह झाला, ते नोकरी निमित्त बाहेगावी गेले तरीही महसूल दफ्तरी ते 'अज्ञान'च राहिले.

कालांतराने सात-बारा पुनर्लेखनाच्या वेळी बिपीनच्या नावासमोर 'ए.कु.मॅ.' लिहिण्याचे राहून गेले आणि बिपीनचे नाव सात-बारा सदरी मालक म्हणून असल्याचे दिसू लागले.

बिपीन मयत झाल्यानंतर बिपीनच्या अजय आणि विजय या दोन मुलांनी मयत बिपीनचे वारस म्हणून नाव दाखल व्हावे म्हणून तलाठी कार्यालयात अर्ज व कागदपत्रे दाखल केली. कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली.

ही माहिती सचिन आणि आदित्यच्या मुलांना कळताच त्यांनी तलाठी यांच्याकडे सदर वारस नोंदीवर लेखी हरकत दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६-क मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी सचिन आणि आदित्यच्या मुलांनी, हंबीरराव मयत झाल्यानंतर ज्या फेरफारने बिपीनचे नाव 'एकत्र कुटुंब मॅनेजर (ए.कु.मॅ.)' म्हणून सात-बारावर दाखल झाले होते तो फेरफार दाखल केला.

मंडलअधिकाऱ्यांच्या लक्षात आले की, आज जरी सात-बारा सदरी एकट्या बिपीनचे नाव दिसत असले तरी ती सात-बारा पुनर्लेखनाच्या वेळी झालेली चूक आहे. पुनर्लेखनाच्या वेळी बिपीनच्या नावासमोर 'ए.कु.मॅ.' लिहिण्याचे राहून गेले आणि ही गोष्ट कोणाच्याच लक्षात आली नाही.

बिपीनसह, सचिन आणि आदित्य हे ही हंबीररावांचे कायदेशीर वारस असल्यामुळे, बिपीनच्या मृत्यूनंतर फक्त त्याच्याच वारसांची नावे, त्याचे वारस म्हणून दाखल करणे पुरेसे नाही तर सचिन, आणि आदित्यची नावेही सात-बारा सदरी कब्जेदार म्हणून दाखल करणे आवश्यक व कायदेशीर आहे.

हंबीरराव मयत झाले तेव्हाचा फेरफार बघितल्यानंतर अजय आणि विजय यांना काहीच बोलता आले नाही. त्यांना सचिन आणि आदित्यचा वारस हक्क कबूल करावा लागला.

मंडलअधिकारी यांनी वरील बाबींचा सविस्तर उल्लेख निकालपत्रात केला आणि बिपीनच्या वारसांबरोबरच सचिन आणि आदित्यची नावेही सात-बारा सदरी कब्जेदार म्हणून दाखल करणेचा आदेश पारित केला. खरेतर, ज्यावेळेस महसूल दफ्तरात अज्ञान म्हणून नोंदविलेली एखादी व्यक्ती सजान झाली आहे याची वर्दी प्राप्त झाल्यानंतर, तलाठी यांनी अशा व्यक्तीकडून जरूर ते पुरावे प्राप्त करून घेऊन स्वतःहून योग्य तो फेरफार नोंदविणे याला कायद्याची कोणतीही बाधा येत नाही.



१५. मयत हिंदू स्त्रिचे मृत्यूपत्र :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६, १९९४, २००५ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

सावित्रीबाई ही गावातील स्त्री खातेदार मयत झाली. तिला मनोज, अनिल आणि सुनिल अशी तीन मुले असून तिचे पती मयत होते. वारसाहक्काने आणि वाटणीमध्ये मिळालेली बरीच जमीन सावित्रीबाईच्या नावे होती. काही कौटुंबिक कारणांमुळे, सावित्रीबाईने, तिच्या हयातीत मृत्यूपत्र करून, स्वतःच्या नावे असणारी सर्व मिळकत सुनिलच्या नावे केली होती.

सावित्रीबाईच्या मृत्यूनंतर सुनिलने, मृत्यूपत्रानुसार त्याचे नाव वारस सदरी लावावे म्हणून तलाठी कार्यालयात लेखी अर्ज, संबंधित कागदपत्रांसह सादर केला.

कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली.

ही माहिती मनोज आणि अनिल कळताच त्यांनी तलाठी यांच्याकडे सादर वारस नोंदीवर लेखी हरकत दाखल केली. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधित ७/१२ उताऱ्यावर तसेच गाव नमुना ६-क मध्ये पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी सुनिलने, मृत्यूपत्र व इतर कागदपत्रे सादर करून, त्याचे नाव सावित्रीबाईच्या मिळकतींना वारस म्हणून दाखल करण्याची विनंती केली.

मनोज आणि अनिलने, ते दोघेही सावित्रीबाईचे वारस असून त्यांचे नावही सावित्रीबाईच्या मिळकतींना वारस म्हणून दाखल करण्याची विनंती केली.

मंडलअधिकारी सर्व हितसंबंधीतांचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला,

"हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, कलम १४ अन्वये हिंदू स्त्रिच्या मालमत्तेची व्याख्या खालील प्रमाणे केलेली आहे.

▲ 'या अधिनियमापूर्वी किंवा नंतर, हिंदू स्त्रिची, तिच्या कब्जात असलेली कोणतीही संपत्ती, मग अशी मालमत्ता तिला विवाहापूर्वी किंवा नंतर वारसाहक्काने, मृत्यूपत्रिय दानाने, वाटणीमध्ये पोटगी म्हणून, नातलगांकडून मिळालेली असो किंवा तिने अशी मालमत्ता स्वतःच्या 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 म्हणून धारण करील, मर्यादित स्वामी म्हणून नव्हे.'

▲ हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) कायदा १९९४, कलम २९-क-(दोन) अन्वये हिंदू कुटुंबामधील कन्येलाही, वाटणीच्या वेळेस पुत्राला वाटून देण्यात येत असलेल्या हिस्स्याइतका हिस्सा मिळेल.

▲ हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) कायदा १९९४, कलम २९-क-(तीन) अन्वये उपरोक्त प्रमाणे हिस्सा मिळालेली स्त्री, त्या हिस्स्याबाबत मृत्यूपत्रद्वारे किंवा अन्य प्रकारे अशा मिळकतीची विल्हेवाट सुध्दा लावू शकेल.

हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम-२००५ अन्वये हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम- १९५६ च्या कलम ६ मध्ये सुधारणा करून हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम-२००५ कलम ६(१)(ब) अन्वये सहदायिकीतील मालमतेमध्ये तिला पुत्राप्रमाणेच सर्व अधिकार असतील. ६(१)(क) अन्वये सहदायिकीतील मालमतेमध्ये कन्येलाही पुत्राप्रमाणेच सर्व अधिकार, दायित्वे, प्राप्त होतील या प्रकारच्या कायदेशीर तरतुदी आहेत.

त्यामुळे सावित्रीबाईने तिच्या मिळकती मृत्यूपत्राने सुनिलला बहाल करण्यात कोणतीही कायदेशीर बाधा येत नाही. सबब सावित्रीबाईच्या मृत्यूपत्रानुसार सुनिल सावित्रीबाईचा कायदेशीर वारस असल्याचा ठराव करण्यात येत आहे. जरूर तर जाब देणार यांनी दिवाणी न्यायालयातून त्यांचा वारस हक्क सिध्द करून घ्यावा."



१६. गर्भस्थ आपत्याच्या हिस्सा :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

सुधाकरराव हे गावातील खातेदार मृत्यूपत्र न करता मयत झाले. त्यांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या सर्व मिळकतीचे कुटुंबियांमध्ये कायदेशीर नोंदणीकृत वाटप करण्यात आले. या वाटपामध्ये मयत सुधाकररावांच्या सुनेच्या गर्भात असलेले आपत्य, जे नंतर जिवंत जन्मले, त्यालाही हिस्सा देण्यात आला होता.

सदर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत सुधाकररावांची मुलगी, तलाठी यांच्याकडे सदर वाटप नोंदीविरुद्ध तोंडी हरकत घेऊन आली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तलाठी चावडीतच होते. त्यांनी तिच्याकडे चौकशी केली असता, तिने सांगितले की, ती सुधाकररावांची मुलगी असून, सुधाकररावांच्या मृत्यूनंतर झालेल्या मिळकतीच्या वाटपात तिला तिचा हिस्सा मिळाला आहे तथापि, या वाटपात सुधाकररावांच्या सुनेच्या गर्भात असलेल्या आपत्याला, जे नंतर जिवंत जन्मले, त्यालाही हिस्सा देण्यात आला होता, ते बेकायदेशीर असून, त्यावर तिची हरकत आहे. जी व्यक्ती जन्मलीच नाही त्याला दिला गेलेला हिस्सा बेकायदेशीर आहे अशी तिची हरकत होती.

मंडलअधिकारी यांनी लगेच, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ चे पुस्तक मागवले आणि त्यातील कलम २० चे मोठ्याने वाचन केले. त्यात नमूद होते की, 'अकृतमृत्युपत्र खातेदाराच्या मृत्युसमयी जे अपत्य गर्भात होते व नंतर जिवंत जन्मले, त्याला किंवा तिला जणु काही अकृतमृत्युपत्र व्यक्तित्याच्या मृत्यूपूर्वी जन्मले होते अशाच प्रकारे अकृतमृत्युपत्र व्यक्तीचा वारस होण्याचा अधिकार असेल.'

ही तरतुद वाचल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी तिला सांगितले की, 'सुधाकररावांच्या सुनेच्या गर्भात असलेल्या आपत्याला दिलेला हिस्सा कायदेशीर आहे, यानंतरही तुमची त्यावर काही हरकत असेल तर ती लेखी द्या. मी केस चालवतो.'

कायदेशीर तरतुद ऐकून सुधाकररावांच्या मुलीला कायदाही कळला आणि जर लेखी हरकत दाखल तर केसचा निकाल काय लागणार याची ही कल्पना आली. तिने तिथून निघून जाणे पसंत केले.



१७. खातेदाराचा खून करणारा वारस :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २५ आणि २७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

कौटुंबिक वादातून भांडण विकोपाला जाऊन कृष्णरावांचा मुलगा हनमंतने, त्यांचा खून केला. कायद्यानुसार त्याला शिक्षाही झाली. दरम्यान मयत कृष्णरावांच्या वारसांची नावे गाव दफ्तरी दाखल करण्यासाठी तलाठी कार्यालयात लेखी अर्ज, संबंधित कागदपत्रांसह सादर केला गेला.

कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली.

मुदतीनंतर मंडलअधिकारी यांनी जेव्हा सदर वारस ठरावावर निर्णय घेण्यासाठी कागदपत्रे बघितली तेव्हा मयत कृष्णरावांचा मुलगा हनमंतचे नावही त्यांना वारस अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये लिहिलेले आढळले. त्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना त्याचे कारण विचारले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांचे म्हणणे होते की, एकतर हनमंतचे नाव वारस अर्जात नमुद होते आणि तो मयत कृष्णरावांचा मुलगा असल्याने तो त्यांचा कायदेशीर वारस आहेच.

मंडलअधिकारी यांनी हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ चे पुस्तक मागवले आणि त्यातील कलम २५ आणि २७ कडे तलाठी भाऊसाहेबांचे लक्ष वेधले. तलाठी भाऊसाहेबांनी या तरतुदींचे मोठ्याने वाचन केले.

हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, **कलम २५ :** जी व्यक्ती खातेदाराचा खून करेल किंवा खून करण्यास अपप्रेरणा देईल ती खून झालेल्या खातेदाराच्या संपत्तीत वारसाने अथवा उत्तराधिकाराने हिस्सा मिळण्यास अपात्र ठरेल.

हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६, **कलम २७ :** वाटपास अपात्र व्यक्ती जणु काही मयत आहे असे समजून वाटप करण्यात यावे.

तलाठी भाऊसाहेब या तरतुदींचे मोठ्याने वाचन करीत असतांना, मंडलअधिकारी यांनी हनमंतचे नाव वगळून, मयत कृष्णरावांच्या इतर वारसांच्या नावे वारस ठराव मंजूरही केला होता.



१८. जुन्या खरेदीदस्ताची नोंद:

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ५४ ; नोंदणी अधिनियम १९०८.

मारुतीने ३० वर्षापूर्वी एक शेतजमीन नोंदणीकृत दस्ताने लक्ष्मणरावांकडून खरेदी केली होती. परंतु सदर व्यवहाराची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये करावयाचे त्याच्याकडून राहून गेले. त्यामुळे सात-बारा सदरी त्याचे नाव दाखल झाले नाही. आज रोजी त्याला ती जुनी कागदपत्रे मिळाल्यानंतर तो तलाठी कार्यालयात गेला. तलाठी यांनी, ती शेतजमीन अद्यापही लक्ष्मणरावच्याच नावावर असल्याची खात्री केली. गाव नमुना ६ मध्ये त्या दस्ताची नोंद घेतली आणि सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यानंतर लक्ष्मणराव हजर झाले आणि त्यांनी तलाठी यांच्याकडे सदर सदर नोंदीवर लेखी हरकत दाखल केली. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर तसेच पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी लक्ष्मणरावांनी म्हणणे सादर केले की, पंधरा वर्षांनंतर नोंदणीकृत दस्त आपोआप रद्द होतो. त्यामुळे ही नोंद रद्द करावी. मारुतीचे म्हणणे होते की, मूळ दस्त सापडत नसल्यामुळे नोंद करता आली नाही. आता दस्त सापडल्यामुळे नोंद प्रमाणित करावी.

मंडलअधिकारी यांनी दोघांचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला,
" नोंदणीकृत दस्त पंधरा वर्षांनंतर आपोआप रद्द होतो असे कोणत्याही कायद्यात नमुद नाही. झालेला व्यवहार हा नोंदणीकृत होता आणि नोंदणीकृत खरेदी दस्त हा कितीही जुना झाला तरीही त्याची पत/किंमत (Value) कमी होत नाही. त्यामुळे अर्जदाराचे नाव सात-बारा सदरी दाखल करण्यात कोणतीही कायदेशीर बाधा येत नाही."

मारुतीला हायसे वाटले. तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडल अधिकाऱ्यांना विचारले की जमीन विकल्यानंतरही आजपर्यंत लक्ष्मणरावांचे नाव सात-बारा सदरी तसेच होते, दरम्यानच्या काळात लक्ष्मणरावांनी जर ही जमीन इतर कोणाला विकली असती तर मारुतीकडे काय पर्याय होता?

मंडलअधिकाऱ्यांनी उत्तर दिले की, तशा परिस्थितीत मारुतीला त्याचा मालकी हक्क दिवाणी न्यायालयातून शाबीत करून आणावा लागला असता. मी निकालपत्रात तसा उल्लेख करून, दिवाणी न्यायालयाचा निकाल होईपर्यंत मारुतीचे नाव इतर हक्कात ठेवण्याचा आदेश दिला असता.



१९. सहवारसदाराच्या अप्रत्यक्ष कब्जा :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

हरीभाऊ मयत झाल्यानंतर त्यांच्या एकत्र कुटुंबात मिळकतीचे कायदेशीर वाटप झाले. वाटपानुसार मिळकतीवर नावे दाखल करण्यासाठी तलाठी कार्यालयात लेखी अर्ज, संबंधित कागदपत्रांसह सादर केला गेला. सादर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत हरीभाऊंचा मोठा मुलगा मनोज तलाठी यांच्याकडे आला आणि हरीभाऊंचा सर्वात लहान मुलगा नितीन हा शहरात राहतो, त्याचा मिळकतीवर प्रत्यक्ष कब्जा नाही म्हणून त्याला हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही अशी लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मनोजने म्हणणे दाखल केले की, हरीभाऊंचा सर्वात लहान मुलगा नितीन हा शहरात राहतो, त्याला शेतीतले काही कळत नाही, त्याचा मिळकतीवर प्रत्यक्ष कब्जा नाही, त्यामुळे त्याला हरीभाऊंच्या मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही.

मंडलअधिकारी यांनी सर्व हितसंबंधीतांचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला, " मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या स्पष्ट निर्देशान्वये (ए.आय.आर. १९९५, एस.सी., ८९५), 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 कब्जा जरी एकट्याचा असला तरीही असा कब्जा सर्वांचा मिळून असतो. त्यामुळे हरकत अर्जदाराच्या म्हणण्यात तथ्य आढळत नाही."



२०. अपंग वारसाच्या हिस्स्याबद्दल तक्रार :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २८ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

भिमराव मयत झाल्यानंतर त्यांच्या एकत्र कुटुंबात मिळकतीचे कायदेशीर वाटप झाले. वाटपानुसार मिळकतीवर नावे दाखल करण्यासाठी तलाठी कार्यालयात लेखी अर्ज, संबंधित कागदपत्रांसह सादर केला गेला.

सदर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत भिमरावांचा मोठा मुलगा अनुप, तलाठी यांच्याकडे आला आणि भिमरावांचा सर्वात लहान मुलगा नितेश हा अपंग आहे. त्याचे पालन-पोषण आम्हीच करतो, त्यामुळे त्याला भिमरावांच्या मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही अशी लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी अनुपने म्हणणे दाखल केले की, भिमरावांचा सर्वात लहान मुलगा नितेश हा अपंग आहे. त्याचे पालन-पोषण आम्हीच करतो आणि तहयात करणार आहोत. त्यामुळे त्याला भिमरावांच्या मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही.

मंडलअधिकारी यांनी सर्व हितसंबंधीतांचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला, " 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 असणार नाही. त्यामुळे हरकत अर्जदाराच्या तक्रारीचा विचार करता येणार नाही."



२१. जमीन मालकाने कुळाला जमिनीची विक्री करणे :

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६४(१), (२), (७), (अ), (ब), ८४ क.

किसनरावांच्या शेतजमिनीत सखाराम संरक्षीत कुळ होता. किसनराव आणि सखारामचे संबंध जिव्हाळ्याचे असल्यामुळे किसनरावांनी सखारामला, तो ज्या जमिनीत कुळ होता ती जमीन विकत दिली.

सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली. मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर 'महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६४(१), (२), (७), (अ), (ब) विरुद्ध व्यवहार, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी प्रकरण तहसिलदार यांच्याकडे पाठवावे. नोंद रद्द.' असा शेरा लिहिला.

तलाठी भाऊसाहेबांना आश्चर्य वाटले, त्यांनी मंडलअधिकाऱ्यांना प्रश्न केला की, 'किसनरावांच्या शेतजमिनीत सखाराम संरक्षीत कुळ आहे. तसेही त्याला किसनरावांची जमीन कायद्यानुसार मिळणारच आहे. तर स्वतः किसनरावांनीच त्याला जमीन विकली तर काय चुकले?'

मंडलअधिकाऱ्यांनी उत्तर दिले, 'कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम हा कायदा कुळांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी, त्यांची पिळवणूक होऊ नये आणि त्यांना कोणी फसवु नये या उद्देशाने तयार करण्यात आला आहे. जमीनमालकाने, कुळ कसत असलेली जमीन, त्यालाच विकत देण्यास कायद्याची बाधा नाही परंतू याच कायद्यात कलम ६४(१),(२),(७),(अ),(ब) अन्वये त्याची पध्दत विहित केलेली आहे. आज किसनरावांनी सखाराम कडून कदाचित जमीन विक्री करतांना जास्त रक्कम घेतली असेल परंतू शेत जमीन न्यायाधिकरणाने कलम ६३-अ अन्वये योग्य ती कायदेशीर रक्कम ठरवली असती आणि व्यवहार कायदेशीर झाला असता. कुळवहिवाट अधिनियमाखालील कोणत्याही जमिनीची खरेदी किंवा विक्री शेत जमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय होऊ शकत नाही.'



२२. पुनर्विवाहानंतर विधवेचा मिळकतीत हिस्सा :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६.

गणपतराव तरूण वयात मयत झाल्यानंतर त्यांच्या सर्व मिळकतीचे कुटुंबियांमध्ये कायदेशीर वाटप करण्यात आले. या वाटपामध्ये मयत गणपतरावांच्या विधवेलाही कायदेशीर हिस्सा देण्यात आला होता. तसा फेरफारही मंजूर करण्यात आला होता.

कालांतराने गणपतरावांच्या विधवेने दुसरा विवाह केला. यावर नाराज होऊन मयत गणपतरावांचा भाऊ, हरीष, हरकत अर्ज घेऊन तलाठी भाऊ साहेबांकडे आला. योगायोगाने मंडलअधिकारी चावडीतच होते. त्यांनी त्याच्याकडे चौकशी केली असता, त्याने सांगितले की, गणपतराव मयत झाल्यानंतर त्यांच्या विधवेला जो हिस्सा देण्यात आला होता, तो आता त्या विधवेने दुसरा विवाह केल्यामुळे बेकायदेशीर ठरतो. त्यामुळे यासाठी जो फेरफार मंजूर करण्यात आला होता तो रद्द करावा.

मंडलअधिकारी यांनी त्याला सांगितले की, एकदा प्रमाणित किंवा रद्द झालेल्या फेरफारबाबत, तलाठी किंवा मंडलअधिकारी स्तरावर कायद्यानुसार कोणताच बदल करता येत नाही. तसेच फेरनोंद करण्याचा अधिकार किंवा कायदेशीर तरतुद तलाठी किंवा मंडलअधिकारी स्तरावर नाही. त्यासाठी उपविभागीय अधिकाऱ्यांकडे अपील दाखल करावे लागते.

तसेच, ए.आय.आर. १९७१, मुंबई, ४१३ मध्ये नमुद न्यायालयीन निकालानुसार, हिंदू विधवा स्त्रीला, १९५६ नंतर, तिच्या पतीच्या निधनानंतर मिळकत प्राप्त झाली तर ती त्या मिळकतीची संपूर्ण मालक बनते. त्यानंतर त्या विधवेने लग्न केले तरीही तिला पती निधनानंतर मिळालेल्या मिळकतीवरील तिचा हक्क नष्ट होत नाही. त्यामुळे अपील दाखल करायचे की नाही हा निर्णय तुम्हीच घ्यावा. या चर्चेनंतर हरीषने तिथून निघून जाणे पसंत केले.



२३. कुळाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीला शेतजमिनीची विक्री :

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम ३२ ग, ८४ क.

विलासरावांच्या शेतजमिनीत किसन कुळ होता. विलासराव आणि किसनचे संबंध सलोख्याचे नव्हते. किसनला धडा शिकवण्यासाठी विलासरावांनी हरिभाऊंना ती जमीन विकत दिली.

सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर 'महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२ ग विरुद्ध व्यवहार, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी प्रकरण तहसिलदार यांच्याकडे पाठवावे. सबब नोंद रद्द.' असा शेरा लिहिला.

तलाठी भाऊसाहेबांना त्यांनी सांगितले की, ' कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम हा कायदा 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 शेतजमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय अन्य व्यक्तीला विकत देण्यास कायद्याने मनाई केली आहे. आज जरी किसनचे नाव इतर हक्कात कुळ म्हणून असले तरी ०१.०४.१९५६ या कृषक दिवशी, कुळ, तो कायदेशीर पध्दतीने कसत असलेल्या जमीनीचा मालक झाला आहे असे गृहीत धरण्यात आले आहे. कुळाने शेतजमीन न्यायाधिकरणाकडे अर्ज केल्यास, शेतजमीन न्यायाधिकरणामार्फत कलम ३२-ग अन्वये जमिनीची किंमत ठरवली जाते. ही रक्कम कुळाने चलनाद्वारे शासकीय तिजोरीत जमा केल्यानंतर त्याला कलम ३२-म अन्वये असलेले प्रमाणपत्र नोंदणीकृत करून दिले जाते. या प्रमाणपत्राची गाव दफ्तरी नोंद घेतली गेली की कुळाला मालकाचा दर्जा प्राप्त होतो.

कुळवहिवाट अधिनियमाखालील कोणत्याही जमिनीची खरेदी किंवा विक्री शेतजमीन न्यायाधिकरणाच्या परवानगीशिवाय होऊ शकत नाही त्यामुळे विलासरावांनी त्यांच्या शेतजमिनीची केलेली विक्री बेकायदेशीर आहे. तात्काळ, कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ८४ क अन्वये कारवाई होणेसाठी प्रकरण तहसिलदार यांच्याकडे पाठवा.'



२४. वारसाहीन हिंदू विधवेला, पित्याकडून मिळालेली संपत्ती :

वाचा : हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ कलम १५(२)(अ) ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

यमुनाबाई ही गावातील विधवा स्त्री खातेदार विनाआपत्य मयत झाली. तिच्या मयत पतीचा लहान भाऊ यशवंतराव, वारसासंबंधी कागदपत्रे घेऊन तलाठी कार्यालयात आले आणि मयत यमुनाबाईला अन्य कोणी वारस नसल्यामुळे त्यांचे नाव वारस सदरी लावावे म्हणून लेखी अर्ज दिला.

तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशी केली तेव्हा त्यांना असे कळले की, यमुनाबाईला जवळचे कोणीही वारस नाही. फक्त त्याच्या मयत पतीचा भाऊ हाच एकमेव नातेवाईक आहे. तथापि, यमुनाबाईच्या नावे असलेली मिळकत ही यमुनाबाईला तिच्या पित्याकडून वारसाने मिळालेली आहे.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर वारस ठरावावर निर्णय घेतांना तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकारी यांना ही गोष्ट सांगितली व संबंधित कागदपत्रे व पुरावे सादर केले. मंडलअधिकारी अनुभवी होते, त्यांनी संबंधित वारस ठराव रद्द केला.

तलाठी भाऊसाहेबांनी जेव्हा मंडलअधिकारी यांना याबाबत प्रश्न विचारला तेव्हा त्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांची जिज्ञासा खालील प्रमाणे दूर केली. ते म्हणाले,

'हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-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. मृत स्त्री, विना आपत्य मरण पावल्यास तिला तिच्या पिता/मातेकडून वारसाने मिळालेली संपत्ती तिच्या पित्याच्या वारसांकडे प्रक्रांत होते. अशी तरतुद आहे. यमुनाबाई ही विधवा खातेदार, विनाआपत्य मयत झाली आहे, उपलब्ध पुराव्यांवरून असे सिध्द होत आहे की, यमुनाबाईच्या नावे असलेली मिळकत ही यमुनाबाईला तिच्या पित्याकडून वारसाने मिळालेली आहे. त्यामुळे अशा संपत्तीवर यमुनाबाईच्या मयत पतीच्या भावाचा वारसाधिकार असणार नाही त्यामुळे त्यांच्या अर्जाचा विचार करता येणार नाही. यमुनाबाईच्या माहेरी याबाबत कळवण्याची व्यवस्था करावी.'



२५. जमीन संपादन झालेल्या व्यक्तीच्या वारसाने शेतजमीन खरेदी करणे

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३.

महादेव नावाच्या इसमाने शेतजमीन खरेदी केली. सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावली.

महादेव हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याच्याकडे शेतकरी पुराव्याची मागणी केली. महादेवने संपादन अधिकाऱ्याचा दाखला सादर केला. त्यावरून महादेवच्या वडिलांची शेतजमीन ८ वर्षापूर्वी सार्वजनिक कामासाठी संपादित झाली होती असे कळले. परंतू तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याच्याकडे शेतकरी पुराव्याचाच आग्रह धरला. योगायोगाने मंडलअधिकारी त्याच वेळेस चावडीला भेट देण्यास आले. तलाठी यांनी ही बाब त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडल अधिकारी म्हणाले, '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 वर्षपर्यंत ती व्यक्ती शेतकरी असल्याचे मानण्यात येते. या कलमात दिनांक २७.५.२०१४ च्या शासन राजपत्रानुसार, उपरोक्त व्यक्तीच्या वारसांनाही शेतकरी असल्याचे मानण्यात यावे अशी सुधारणा केली आहे. त्यानुसार महादेवने सादर केलेला संपादन अधिकाऱ्याचा दाखला शेतकरी पुरावा म्हणून ग्राह्य मानावा लागेल.'



२६. इतर राज्यातील शेतकऱ्यांची महाराष्ट्रात जमीन खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम ६३.

मनजितसिंग या पंजाब राज्यातील शेतकऱ्याने महाराष्ट्रात जमीन खरेदी केली. सादर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली आणि मनजितसिंगकडे शेतकरी पुरावा मागितला तेव्हा त्याने अमृतसर येथील त्याच्या शेतजमिनीचा पुरावा सादर केला. परंतु त्याची खात्री कशी करावी हा प्रश्न होता.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकार्यांना मार्गदर्शन विचारले. मंडलअधिकारी म्हणाले, मनजितसिंगने सादर केलेला शेतकरी पुरावा, पत्रासह तहसिलदार कार्यालयात पाठवा. अमृतसर येथील संबंधीत जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयाशी तहसिलदार पत्राद्वारे संपर्क साधून या पुराव्याच्या खरेपणाबाबत दाखला मागवतील. असा दाखला प्राप्त होईपर्यंत ही नोंद, तसा शेरा लिहून नोंद प्रलंबित ठेवावी.



२७. मृत्यूपत्राबाबत तक्रार :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९

गणपतराव हे खातेदार मयत झाले. त्याच्या हयातीत त्यांनी भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ अन्वये त्याच्या मालमतेचे मृत्यूपत्र करून ठेवले होते. वारस नोंदीची आणि मृत्यूपत्राबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशी केली. आणि वारस ठराव मंजूर झाल्यानंतर गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत गणपतरावांचा मोठा मुलगा किशोर, तलाठी यांच्याकडे आला आणि गणपतरावांनी मृत्यूपत्र केले होते याबाबत शंका व्यक्त करून लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ६ क मध्ये आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी किशोरने त्याचे म्हणणे मांडले की, गणपतरावांनी केलेले मृत्यूपत्र स्टॅप पेपरवर नाही, ते नोंदणीकृतही नाही. त्यामुळे मृत्यूपत्र संशयास्पद आहे.

मंडलअधिकारी यांनी मृत्यूपत्रावर साक्षीदार म्हणून स्वाक्षरी करणाऱ्या साक्षीदारांना आणि मृत्यूपत्रावर स्वाक्षरी करणाऱ्या डॉक्टरला नोटीस बजावण्याची व्यवस्था केली आणि ते हजर झाल्यावर त्यांचा शपथेवर जबाब घेतला. मृत्यूपत्र खरे असल्याची स्वतःची खात्री झाल्यानंतर त्यांनी निकालपत्रात वरील बाबी आणि साक्षी पुराव्यांचा उल्लेख करून खुलासा केला की, "कायद्यान्वये मृत्यूपत्र साध्या कागदावरही करता येते. ते स्टॅम्पेपरवर असावे असे बंधन नाही. तसेच नोंदणी कायदा १९०८, कलम १८ (ड) मध्ये मृत्यूपत्राचा समावेश असल्याने त्याची नोंदणी वैकल्पिक आहे. जरूर तर अर्जदाराने दिवाणी न्यायालयात दाद मागावी. अर्जदाराच्या हरकतीत तथ्य दिसत नाही त्यामुळे अर्जदाराचा हरकत अर्ज फेटाळण्यात येत आहे."

२०❀२०

२८. बिगर शेतकरी व्यक्तीची औद्योगिक प्रयोजनासाठी शेतजमीन खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०; महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम ६३(१)(अ).

सुशील परमार या बिगर शेतकरी असलेल्या व्यक्तीने औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमीन खरेदी केली. सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

सुशील परमार हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली आणि त्याच्याकडे शेतकरी पुरावा मागितला तेव्हा त्याने तो शेतकरी नसल्याचे सांगितले.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकाऱ्यांना मार्गदर्शन विचारले. मंडलअधिकारी यांनी सुशील परमारकडे चौकशी केल्यानंतर त्यांना कळले की सुशील परमार हा उद्योजक असून त्याचा एक कारखाना शहरात आहे. दुसरा कारखाना स्थापन करण्यासाठी त्याने ही जमीन खरेदी केली आहे.

मंडलअधिकाऱ्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांकडे खुलासा केला की, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम ६३(१)(अ) अन्वये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी किंवा विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी जमीन खरेदी करणारी व्यक्ती शेतकरी असण्याची किंवा त्याने अशा खरेदीसाठी कोणाचीही परवानगी घेण्याची आवश्यकता नसते. त्याने खरेदी घेतलेली जमीन नगर रचना अधिनियमान्वये प्रारूप किंवा अंतिम आराखड्यात किंवा इतर कोणत्याही क्षेत्रात समाविष्ट असली तरी हरकत नाही.

२०❀२०

२९. न्यायालयात दावा प्रलंबित अहे अशी तक्रार :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

अमोलने त्याच्या सामाईक मालकीच्या शेतजमीनतील त्याचा हिस्सा राजेशला विकला. सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

सदर मिळकतीबाबत न्यायालयात दावा दाखल आहे त्यामुळे नोंद मंजूर करू नये अशी तोंडी हरकत सुधीरने घेतली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तलाठी चावडीतच होते. त्यांनी सुधीरकडे चौकशी केली आणि अपिलाबाबत त्याच्याकडे उपलब्ध कागदपत्र दाखविण्यास सांगितली. सुधीरने दाखविलेल्या कागदपत्रावरून मंडलअधिकार्यांना कळले की, अमोलच्या सामाईक मालकीच्या क्षेत्राच्या सरबांधावरून लगतच्या शेतकऱ्याने रस्ता मागितला होता परंतू अन्य रस्ता उपलब्ध असल्यामुळे तहसिलदारांनी तो रस्ता मागणी अर्ज फेटाळला होता. त्याविरुद्ध सदर दावा दाखल झाला होता.

मंडलअधिकार्यांनी सुधीरला कागदपत्रासह लेखी हरकत दाखल करण्यास सांगितले. सुधीर निघून गेल्यावर मंडलअधिकार्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना सांगितले की, अनेकदा अशा त्रयस्थ व्यक्ती नोंद मंजूर करू नये म्हणून अपील/दावा दाखल असल्याचे सांगतात. बरेच तलाठी, दावा/अपीलाची कागदपत्रे न बघता फेरफार सदरी पॅसिलने दावा/अपील दाखल आहे असा शेरालिहून ठेवतात व ती नोंद प्रलंबित राहते.

खरेतर अशा मोघम तक्रारीची शहानिशा करावी. तक्रार करणाऱ्या व्यक्तीकडून न्यायालयात किंवा अपीलात दाखल दाव्याची किंवा न्यायालयाच्या आदेशाची प्रत मागवावी. न्यायालयात दाखल दाव्यात नेमकी काय मागणी केली आहे आणि न्यायालयाने त्यावर नेमका काय आदेश पारित केला आहे याचा अभ्यास करावा. जरूर तर अनुभवी तलाठी/मंडलअधिकारी/वरिष्ठ अधिकारी/विधी तज्ज्ञ यांच्याकडून दाव्यातील मागणी आणि आदेश समजून घ्यावा.

दाखल केलेला दावा जर जमिनीवरील मालकी, वारस इत्यादी हक्कांबाबतचा असेल तर सदर दाव्याचा निकाल होईपर्यंत नोंद प्रमाणीत करणे उचित ठरत नाही. परंतू दावा जर अन्य कारणांसाठी (उदा. वहिवाट, रस्ता इत्यादी) दाखल असेल आणि न्यायालयाने 'जैसे थे' परिस्थिती ठेवण्याबाबत स्पष्ट आदेश दिलेले नसतील तर तसा स्पष्ट उल्लेख करून नोंद प्रमाणीत करण्यास हरकत नसते.

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.

अनेक वेळा असे निदर्शनास आले आहे की, फक्त न्यायालयात दावा दाखल आहे या मोघम कारणावरून मंडलअधिकारी नोंद रद्द करतात. दाव्यामध्ये काय मुद्दा आहे आणि न्यायालयाचा काय आदेश आहे याचा अभ्यास करून निर्णय देणे आवश्यक असते. यावरून निर्णय देणाऱ्या अधिकार्याची अभ्यासू वृत्तीही व्यक्त होते. एखाद्या प्रकरणात दिवाणी दावा चालू आहे अशी तक्रार आल्यास खालील प्रश्नांची उत्तरे शोधावी.

१) दिवाणी दावा कोणी दाखल केला आहे?

२) तुमच्या समोर असलेल्या 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?

इतकी सविस्तर माहिती ऐकल्यानंतर सुधीर पुन्हा परत आला नाही. मुदतीनंतर मंडलअधिकारी यांनी त्या नोंदीवर योग्य तो निर्णय घेतला.



३०. नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्स (Notice of Lis Pendens) :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४८ (क) ; मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ५२.

एक दिवस जयराम, तलाठी कार्यालयात आला आणि लिस पेन्डन्सची नोटीस तलाठी भाऊसाहेबांना देऊन त्याची नोंद करण्याची विनंती केली. तलाठी भाऊसाहेब खात्यात नवीन होते आणि हा लिस पेन्डन्स प्रकार त्यांना नवीन होता. त्यांनी जयरामने दिलेली कागदपत्रे ठेऊन घेतली.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांच्याकडे लिस पेन्डन्स बददल विचारणा केली. मंडलअधिकारी त्यांनी खुलासा केला,

"लिस पेन्डन्सचा अर्थ 'न्यायालयात दावा प्रलंबित असणे.' मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५२ अन्वये लिस पेन्डन्सची तरतूद आहे. एखाद्या मिळकतीबद्दल दिवाणी न्यायालयात दावा चालू असेल तर अशा प्रलंबित दाव्यातील कारण (जमीन/मिळकत), दावा प्रलंबित असतांना त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल होऊन त्यामुळे गुंतागुंत वाढण्याची शक्यता असते. तसे होऊ नये म्हणून लिस पेन्डन्सची नोटीस देण्यात येते.

लिस पेन्डन्सच्या नोटीसची नोंदणी सब-रजिस्टारकडे करतांना दिवाणी न्यायालयाच्या स्वतंत्र हुकूमाची आवश्यकता नसते. ही नोटीस म्हणजे मालमतेबाबत दावा चालू आहे हे कळण्यासाठी असते. 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 उताऱ्यांवर इतर हक्कात स्वतंत्र फेरफाराने करता येते. ही नोंद इतर हक्कात नोंदवितांना केवळ "रे.मु.नं /स्पे.मु.नं ----- अन्वये न्यायप्रविष्ट" इतकाच उल्लेख करावा, इतर हक्कात दावा दाखल करणाऱ्यांच्य" नावांचा उल्लेख करण्याची आवश्यकता नसते.

एखाद्या व्यक्तीने लिस पेन्डन्सची नोंदणीकृत नोटीस, तलाठी यांचेकडे आणून दिल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना सहा मध्ये त्याची नोंद करावी. ही नोंद दिवाणी न्यायालयाचा निकाल लागल्यानंतर स्वतंत्र फेरफाराने कमी करता येईल असा स्पष्ट उल्लेख फेरफारमध्ये करावा.

सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजवावी. या नोंदी विरुद्ध तक्रार आल्यास मंडलअधिकाऱ्यांना 'नोंदणीकृत दस्तांची नोंद गाव दफ्तरी करणे कायद्याने आवश्यक आहे तसेच कोणत्याही मिळकतीबाबत दिवाणी दावा प्रलंबित असतांना, अशी मिळकत त्रयस्थ पक्षाकडे तबदिल होऊन गुंतागुंत वाढण्याची शक्यता असल्यामुळे ही नोंद प्रमाणीत करणे आवश्यक आहे.' असा निर्णय देऊन लिस पेन्डन्सची नोंद 'इतर हक्कात' नोंदविण्याचा आदेश देता येईल.

नोटीस ऑफ लिस पेन्डन्सची तलाठी दफ्तरी नोंद केल्यामुळे, त्यात नमूद दाव्याची माहिती तमाम जनतेला उपलब्ध होते. वाद मिळकती बाबत त्रयस्थ हितसंबंध निर्माण होण्याचा धोका कमी होतो.

तथापि, दावा प्रलंबित असतांना अशी दावा जमीन विकली गेली तर त्या दाव्यातील निकाल, ती जमीन जो खरेदी घईल त्यावर बंधनकारक असेल. अशा खरेदीदारास Bonafide purchaser for value चा बचाव न्यायालयात घेता येत नाही."

तलाठी भाऊसाहेबांनी लगेच सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस काढण्याची तयारी सुरू केली.



३१. देवस्थान जमिनीची विक्री:

वाचा : मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ कलम ५४ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३७, ७५.

मार्तंडेय देवस्थानच्या नावावर असलेली, इनाम वर्ग ३ ची देवस्थान इनाम जमीन, विजय सरपोतदार यांनी देवस्थानचे पुजारी आचार्य पंडीत यांचेकडून खरेदी केली.

सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस लिहायला घेतली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तलाठी चावडीतच होते. त्यांनी तलाठ्यांना, देवस्थान जमीन विक्रीची परवानगी कागदपत्रात आहे की नाही याची खात्री करण्याची सूचना केली. तशी परवानगी नसल्यामुळे तलाठी गोंधळले. तलाठी यांना देवस्थान इनामाबाबत विशेष माहिती नाही हे मंडलअधिकाऱ्यांच्या लक्षात आले.

मंडलअधिकाऱ्यांनी माहिती दिली की,

"पूर्वीच्या काळात तत्कालीन राजे आणि शासनामार्फत काही जमीनी मंदिर आणि मशिदींसाठी बक्षीस म्हणून दिल्या गेल्या आहेत. काही देवस्थान इनामांना शासकीय अनुदानही देण्यात येते. या शासकीय अनुदानाचा एकमेव उद्देश धार्मिक संस्थांना साहाय्य करणे हा असतो. प्राचीन राजे देखील, देवळांना, मठांना, धर्मशाळांना, मशिदी, इत्यादी संस्थांना वेळोवेळी मदत करत असत. अशा देवस्थान इनामाच्या मिळकतींना सनदा देण्यात आल्या व त्यावरील हस्तांतराला कायमस्वरूपी मनाई करण्यात आली.

देवस्थानाचे दोन प्रकार आहेत.

(१) खाजगी देवस्थान : यांचा महसूल दप्तराशी संबंध नसल्याने त्यांची नोंद गाव नमुना ३ मध्ये नसते.

(२) सरकारी देवस्थान : यांचा महसूल दप्तराशी संबंध असल्याने यांची नोंद गाव नमुना ३ मध्ये असते.

देवस्थान इनाम हे वर्ग ३ चे इनाम म्हणून गाव दप्तरी दाखल असते. देवस्थान इनाम जमीनी, त्यांच्या वहिवाटदारांना वहिवाटीसाठी देण्यात येते. अशा जमीनीतून येणाऱ्या उत्पन्नातून, संबंधित मंदिर/मशिदीसाठी पुजा, दिवाबती, साफसफाई, उत्सव यांचा खर्च भागवला जातो.

• देवस्थान जमीनी देवाच्या नावे दिलेल्या असतात त्यामुळे यांच्या सात-बाराच्या कब्जेदार सदरी देवाचेन नाव लिहिलेले असावे. त्याखाली रेषा ओढून वहिवाटदार/व्यवस्थापकाचे नाव लिहिण्याची प्रथा आहे. परंतू या प्रथेमुळे कालांतराने, सात-बारा पुनर्लेखन करतांना, चुकून देवाचे नाव लिहिणे राहून जाते किंवा मुद्दाम लिहिले जात नाही. त्यामुळे पुढे अनेक वाद निर्माण होतात. त्यामुळे सात-बारा सदरी भोगवटादार (मालक) म्हणून देवाचे/देवस्थानचे नाव लिहावे, वहिवाटदार/व्यवस्थापकाचे नाव इतर हक्कात ठेवावे.

पिक पाहणीत वहिवाट 'खुद्द (वहिवाटदार/व्यवस्थापकाचे नाव) यांचे मार्फत' अशी लिहावी.

- देवस्थान इनाम जमीनीच्या ७/१२ सदरी पुजारी, महंत, मठाधिपती, ट्रस्टी, मुतावली, काझी यांची नावे कुळ म्हणून दाखल करू नये नाहीतर ते लोक ताब्यासाठी न्यायालयात खटला दाखल करू शकतात.
- इनाम जमीनीची नोंद महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ७५ अन्वये जिल्हा किंवा तालुका रजिस्टरला ठेवली जाते, या रजिस्टरला 'ऑनलिनेशन रजिस्टर' असे म्हणतात. यावरून गाव नमुना ३ ची पडताळणी करावी.
- देवस्थान इनाम जमीनीचे हस्तांतरण, विक्री किंवा वाटप करता येत नाही. असे झाल्यास ती जमीन सरकार जमा केली जाऊ शकते. असा अनधिकृत प्रकार तलाठ्यांना आढळल्यास त्यांनी तात्काळ तहसिलदारला कळवावे.
- अत्यंत अपवादात्मक परिस्थितीत शासनाची पूर्व परवानगी आणि धर्मदाय आयुक्त या दोघांच्या मान्यतेने असे हस्तांतरण किंवा विक्री करता येते.
- देवस्थान इनाम जमीनीत 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.
- देवस्थान इनाम जमीनीला वारस लावले जाऊ शकतात. 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, अविवाहित असला किंवा त्याला वारस नसल्यास तो त्याच्या मृत्यूआधी शिष्य निवडून त्याला उत्तराधिकार देऊन जातो. परंतु या जमीनीचे वारसांमध्ये वाटप होत नाही तसेच एका कुटुंबाकडून दुसऱ्या कुटुंबाकडे हस्तांतरण होत नाही.
- देवस्थान इनाम जमीनीच्याबाबत तलाठींनी सदैव दक्ष असावे. याची पिक पहाणी समक्ष हजर राहूनच करावी.
- देवस्थान इनाम जमिनीची पेरणी/ नफा आळीपाळीने घेता येत असला तरीही जमिनीची विभागणी कोणत्याही परिस्थितीत करता येत नाही. परंतु काही ठराविक परिस्थितीत मिळकतीचा फायदा होणार असेल किंवा कायदेशीर आवश्यकता असेल तर साधारणतः देवस्थान जमिनीचे हस्तांतरण स्वीकारले जात होते. मात्र नियम म्हणून देवस्थान इनाम वारसा हक्काने हस्तांतरित होत नाहीत किंवा त्याची विभागणीही होत नाही. मात्र या जमिनीचा भोगवटा, पिक पाहणी/ व्यवस्थापन वारसा हक्काने होऊ शकते.
- सदर देवस्थान इनाम जमिनी देताना, सनदेत संबंधित संस्थेला जमीन मालमत्ता दिल्याचे जोपर्यंत स्पष्ट नमूद केलेले नसेल तोपर्यंत धार्मिक इनामे ही जमीन महसूल अनुदाने आहेत असेच कायदा समजतो. याचाच अर्थ देवस्थान वर्ग-३ इनामे ही हस्तांतरणीय नाहीत. या इनामाच्या जमिनी विकता येत नाहीत. याचाच अर्थ इनाम जमिनीतील कुळांना मुंबई कुळकायदा व शेतजमीन कायदा १९४८ प्रमाणे जमीन विकण्याचा अधिकार प्राप्त होत नाही. मात्र त्यांचा कुळ हक्क या जमिनीवर वंशपरंपरागत राहतो. त्यांना त्या जमिनी विकता येत नाही किंवा

गहाण ठेवता येत नाही. तसेच कुळांना या जमिनी विकत घेण्याचा हक्क नाही. मात्र वहिवाटधारकांचा हक्क वारसाहक्काने कायम राहतो."

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 लागेल.



३२. रस्त्याच्या हक्काची खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

वसंतरावांनी गावात शेतजमीन खरेदी केली परंतु त्यांच्या शेतजमिनीला जाण्यासाठी रस्ता उपलब्ध नसल्याने त्यांनी लगतच्या यशवंतरावांच्या शेतातून स्वतःच्या शेतजमिनीवर जाण्यासाठी रस्त्याचा हक्क नोंदणीकृत दस्ताने खरेदी केला.

सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

रस्त्याचा विषय होता म्हणून त्यांनी सहज गाव नकाशा बघितला तेव्हा त्यांच्या असे लक्षात आले की,

✓ 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 क्रमांकामध्ये पोटखराबा सदराखाली समाविष्ट असते. आणि यांची रुंदी अंदाजे $1\frac{1}{2}$ ते २१ फूट असते.

✓ पायमार्ग एक तूटक रेषेने दाखविले जातात. यांची जमीन भूमापन क्रमांकामध्ये पोटखराबा सदराखाली समाविष्ट असते. यांची रुंदी अंदाजे $1\frac{1}{4}$ फूट असते.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली. मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी सदर नोंद प्रमाणित केली.

तलाठी भाऊसाहेबांना प्रश्न होता की, या खरेदी केलेल्या रस्त्याच्या क्षेत्राची नोंद कोणाच्या सात-बारा उताऱ्यावर आणि कोठे करावी.

मंडलअधिकारी यांनी मार्गदर्शन केले की, सदरची नोंद ज्याच्या शेतजमिनीतून रस्ता जात आहे त्या यशवंतरावांच्या (खरेदी देणार) सात-बारा 'इतर हक्कात' नोंदवावी.



३३. परागंदा असलेल्या व्यक्तीच्या वारसाची नोंद :

वाचा : भारतीय वारस कायदा १९२५ ; भारतीय पुरावा कायदा १८७२ कलम १०७, १०८ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

विनोद गावातून बराच काळ परागंदा होता. त्याची पत्नी पार्वतीबाई, स्वतःची आणि मुलांची नावे वारस म्हणून लावण्यासाठी तलाठी यांच्याकडे सतत तगादा लावत असत.

एकदा मंडलअधिकारी चावडीत उपस्थित असतांना पार्वतीबाई तिच्या मुलांसह चावडीत आली आणि स्वतःची आणि मुलांची नावे विनोदचा वारस म्हणून लावण्यासाठी विनंती करू लागली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी तिला सांगितले की, तुमची नावे आम्ही स्वतःहून विनोदचे वारस म्हणून दाखल करू शकत नाही. त्यासाठी तुम्हाला, विनोद, सात किंवा अधिक वर्षे परागंदा आहे आणि त्याचा ठावठिकाणा किंवा बातमी मिळून येत नाही असे दिवाणी न्यायालयात सिध्द करावे लागेल. त्यानंतर भारतीय पुरावा कायदा, १८७२ च्या कलम १०७, १०८ अन्वये दिवाणी न्यायालय तुम्हाला वारस दाखला देईल. तो वारस दाखला आणि प्रतिज्ञापत्र आम्हाला आणून दिल्यानंतर तुमचे आणि तुमच्या मुलांचे नाव विनोदचे वारस म्हणून दाखल करण्यात येईल.

वरील खुलास्यानंतर पार्वतीबाईला योग्य तो मार्ग सापडल्याचे समाधान मिळाले. आणि ती दिवाणी न्यायालयातून वारस दाखला मिळवण्याच्या तयारीला लागली.



३४. समान आडनाव असलेल्या वारसहीन खातेदाराची वारस नोंद :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३४, १४९, १५०

महादेव दगडू पवार नावाचा खातेदार अविवाहित मयत झाला अशी तोंडी बातमी तलाठी भाऊसाहेबांना कळली. सहज स्थानिक चौकशी केल्यावर असे कळले की, मयत महादेवला हिंदू वारसा कायदा १९५६ अन्वये वर्ग १, वर्ग २, वर्ग ३ आणि वर्ग ४ प्रमाणे कोणीही वारस उपलब्ध नाहीत.

एक दिवस विष्णु दगडू पवार नावाच्या व्यक्तीने, तो महादेव दगडू पवारचा भाऊ असून त्याच्या नावे वारस नोंद करावी असा अर्ज आणि महादेव दगडू पवारचा मृत्यूचा दाखला सादर केला.

तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशीत मयत महादेवला हिंदू वारसा कायदा १९५६ अन्वये वर्ग १, वर्ग २, वर्ग ३ आणि वर्ग ४ प्रमाणे कोणीही वारस नाहीत हे कळले होतेच. तलाठी भाऊसाहेब गोंधळात पडले.

मंडलअधिकारी आल्यावर त्यांनी सर्व परिस्थिती कथन केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी मार्गदर्शन केले की, विष्णु दगडू पवारकडून तीन पिढ्यांची वंशावळ प्रतिज्ञापत्रावर घ्या. उपलब्ध कागदपत्रांचा अभ्यास करा. वंशावळीमध्ये नमूद सर्वांना बोलावून चौकशी करा. या चौकशीतून विष्णु दगडू पवार विश्वासार्थ वारस नसल्याचे आढळून आल्यास त्याला दिवाणी न्यायालयातून त्याचा वारस हक्क सिध्द करून आणण्यास सांगून आणि तसे नमूद करून वारस ठराव रद्द करण्यात येईल.

मयत खातेदारास कोणीही वारस नसल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३४ अन्वये कारवाई करता येते.



३५. हक्कसोडपत्राची नोंद :

वाचा : मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ ; मुंबई मुद्रांक कायदा १९५८ ; हिंदू वारसा कायदा १९५६ आणि २००५ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

एक दिवस सुमीत डोंगरे नावाचा खातेदार तलाठी कार्यालयात आला आणि हक्कसोडपत्राची कागदपत्रे तलाठी भाऊसाहेबांना देऊन त्याची नोंद करण्याची विनंती केली. तलाठी भाऊसाहेब खात्यात नवीन होते आणि हा हक्कसोडपत्राचा प्रकार त्यांच्यासाठी नवीन होता. त्यांनी सुमीत डोंगरेने दिलेली कागदपत्रे ठेऊन घेतली.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांच्याकडे हक्कसोडपत्राबद्दल विचारणा केली. मंडलअधिकारी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना सांगितले की तुम्ही हक्कसोडपत्राबद्दल तुमच्या मनात ज्या शंका असतील त्या विचारा, मी त्यांचा खुलासा करतो. तलाठी भाऊसाहेबांनी प्रश्न विचारण्यास सुरुवात केली.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्र म्हणजे काय?**

उत्तर- कोणत्याही एकत्र कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याने, सहहिस्सेदाराने, त्याचा, त्या एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीवरील, स्वतःच्या हिस्स्याचा वैयक्तिक हक्क, त्याच एकत्र कुटुंबाच्या सदस्याच्या किंवा सहदायकाच्या लाभात, स्वेच्छेने आणि कायमस्वरूपी सोडून दिल्याबाबत नोंदणीकृत दस्त म्हणजे हक्कसोडपत्र.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्र कोणाला करता येते ?**

उत्तर- एकत्र कुटुंबाचा कोणताही स्त्री अथवा पुरुष सदस्य, सहहिस्सेदार हक्कसोडपत्र करू शकतो.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्र कोणत्या मिळकतीचे करता येते ?**

उत्तर- फक्त वारसहक्काने मिळालेल्या किंवा मिळू शकणाऱ्या एकत्र कुटुंबातील मिळकतीतील स्वतःच्या हिस्स्याच्या मिळकतीपुरते हक्कसोडपत्र करता येते.

✓ **प्रश्न:- 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 तरतुदीन्वये मूल्यांकनास व मुद्रांक शुल्कास पात्र ठरतो.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्राचा मोबदला घेता येतो का?**

उत्तर- सर्वसाधारणपणे हक्कसोडपत्र विनामोबदला केले जाते परंतु 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:- हक्कसोडपत्र नोंदणीकृतच असावे काय?**

उत्तर- होय, हक्कसोडपत्र हे लेखी आणि नोंदणीकृत असणे अत्यावश्यक आहे अन्यथा त्याची नोंद सरकारी दफ्तरात होणार नाही.

✓ **प्रश्न:- 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.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्र मुद्रांकपत्रावर असावे काय ?**

उत्तर- हक्कसोडपत्राचा दस्त रक्कम रु. २००/- च्या (अद्ययावत तरतुद पहावी) मुद्रांकपत्रावर (स्टॅप पेपरवर) आणि लिखित स्वरूपात असावा. याकामी जाणकार विधिज्ञाचा सल्ला घेणे अभिप्रेत आहे.

✓ **प्रश्न:- 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:- 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.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्राचा दस्त मिळाल्यावर तलाठी यांनी काय करावे ?**

उत्तर- हक्कसोडपत्राची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी हक्कसोडपत्राचा दस्त हा नोंदणीकृत असल्याची खात्री करावी. अनोंदणीकृत हक्कसोडपत्राची नोंद करू नये. हक्कसोडपत्र नोंदणीकृत असले तरच गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करावी. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजवावी. अनोंदणीकृत हक्कसोडपत्राची नोंद करणे अवैध आहे.

✓ **प्रश्न:- हक्कसोडपत्र जर एखाद्या महिलेने केले असेल तर काय करावे?**

उत्तर- खातेदाराच्या कुटुंबातील महिलेने जर हक्कसोडपत्राचा नोंदणीकृत दस्त करून दिला असेल तर त्या महिलेला प्रश्न विचारून, तिने हक्कसोडपत्राचा दस्त कोणाच्या दबाबाखाली केला नाही याची खात्री करावी. हक्कसोडपत्रामुळे तिला मालमतेत हिस्सा मिळणार नाही याची तिला कल्पना द्यावी. हिंदू वारसा कायदा १९५६ मधील सन २००५ च्या सुधारणेनुसार महिलांनाही मालमतेत समान हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त झालेला आहे याचीही तिला कल्पना द्यावी. जरूर तर सदर महिलेचा तसा जबाब घ्यावा. तलाठी भाऊसाहेबांच्या सर्व प्रश्नांना समाधानकारक उत्तरे मिळाली.



३६. अर्जावरून नोंद :

कायदा : फक्त अर्जावरून नोंद करणेबाबत कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही.

एक दिवस तलाठी भाऊसाहेबांकडे भिमरावांनी अर्ज केला की, भूमापन क्रमांक XX वर आमचा कब्जा आहे म्हणून कब्जेदार सदरी नोंद करावी. अशोकरावांनी अर्ज केला की, माझ्या जमिनीवर माझ्या पत्नीच्या आणि मुलाच्या नावाची नोंद करावी.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मागचे काही फेरफार बघितले तर त्यांना आढळले की, पूर्वी काही नोंदी अर्जावरून पंचनामा करून झालेल्या आहेत. काही मंडलअधिकाऱ्यांनीही 'अर्ज व पंचनाम्यावरून नोंद मंजूर' असा शेरा ठेऊन नोंदी प्रमाणित केल्या आहेत.

तलाठी भाऊसाहेब गोंधळात पडले. मंडलअधिकारी आल्याबरोबर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना प्रश्न विचारला की, अर्जावरून नोंद करण्याबाबत कोणती कायदेशीर तरतुद आहे?

मंडलअधिकाऱ्यांना या प्रश्नाचे आश्चर्य वाटले. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना पूर्वीच्या काही अर्जावरून पंचनामा करून झालेल्या नोंदी आणि काही मंडलअधिकाऱ्यांनी 'अर्ज व पंचनाम्यावरून नोंद मंजूर' असा शेरा ठेऊन नोंदी प्रमाणित केलेल्या नोंदी दाखवल्या.

मंडलअधिकारी म्हणाले,

"दुर्दैवाने असे प्रकार पूर्वी घडले आहेत हे खरे असले तरी ही पध्दत चुकीची आणि बेकायदेशीर 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 मालमतेचा व्यवहार हा नोंदणीकृतच असणे बंधनकारक आहे.

जरी तलाठी यांनी, अनावधानाने, कायद्याच्या अज्ञानामुळे, फक्त अर्जावरून अशा प्रकारची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवली असली तर मंडलअधिकारी यांनी उपरोक्त प्रकारच्या अर्जास 'आपण कोणताही नोंदणीकृत दस्त सादर केला नाही तसेच फक्त अर्जावरून अधिकार अभिलेखात बदल करण्याची तरतूद कायद्यात नाही.' असे उत्तर देऊन नोंद रद्द करावी किंवा 'अर्जदाराने कोणताही नोंदणीकृत दस्त सादर केला नाही. फक्त अर्जावरून अधिकार अभिलेखात बदल करण्याची तरतूद कायद्यात नाही.' असा शेरा ठेऊन अशी नोंद रद्द करावी."

तलाठी भाऊसाहेबांच्या शंकांना समाधानकारक उत्तरे मिळाली.



३७. वरिष्ठ कार्यालयाच्या शेन्यावरून नोंद :

कायदा : फक्त वरिष्ठ कार्यालयाच्या शेन्यावरून नोंद करणेबाबत कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही.

विठ्ठलरावांनी एकदा वरिष्ठ कार्यालयाकडे, अधिकार अभिलेखात नाव नोंदविण्यासाठी अधिकृत कागदपत्रांशिवाय अर्ज केला. वरिष्ठ कार्यालयाने 'नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी' असा शेरा लिहून तो अर्ज तलाठी कार्यालयात पाठवला.

तलाठी भाऊसाहेबांना कळत नव्हते की, अधिकृत कागदपत्रांशिवाय केलेल्या अर्जावर काय आणि कोणत्या कायदेशीर तरतुदीनुसार कार्यवाही करावी?

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना पहिला प्रश्न विचारला की, 'नियमानुसार उचित कार्यवाही करावी' असा शेरा लिहून वरिष्ठ कार्यालयाकडून आलेल्या अर्जावर काय आणि कोणत्या कायदेशीर तरतुदीनुसार कार्यवाही करावी?

मंडलअधिकारी म्हणाले,

"अशा अर्जावर कार्यवाही करण्यासाठी कोणतीही कायदेशीर तरतुद नाही. खरेतर अशा अर्जांना वरिष्ठ कार्यालय स्तरावरूनच उत्तर देण्यात यावे असे अपेक्षित आहे.

काही वेळेस तलाठी अशा शेत्यांचा अर्थ 'वरिष्ठ कार्यालयाकडील आदेश' असा चुकीचा अर्थ 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 अर्जाबाबत, वरिष्ठ कार्यालयाशी चर्चा करण्यास काही तलाठी आणि मंडलअधिकाऱ्यांच्या 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. आपल्या कनिष्ठांना आवश्यकतेनुसार कायदेशीर मार्गदर्शन करणे हे वरिष्ठांचे कामच आहे आणि त्यासाठी ते नेहमीच तयार असतात. पण कनिष्ठांनी मनातील भिती किंवा न्यूनगंड दूर करून मार्गदर्शन विचारायला पाहिजे. कोणत्याही पत्राचा अर्थ लक्षात न घेता कोणतीही कार्यवाही करण्याचे टाळावे."



३८. दस्तात लेखन-प्रमाद असलेली नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५० ; मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ ; नोंदणी कायदा कलम ८९.

सखारामने त्याची स्वकष्टार्जित शेतजमीन महेश्वरला विकत दिली. या नोंदणीकृत व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

एक दिवस महेश्वर तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि विनंती केली की, दस्तात त्याचे नाव चुकून महेश्वरच्या ऐवजी गणेश्वर असे लिहिले गेले आहे तसेच त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक चुकीचा नोंदवला गेला आहे. तो तुम्ही तुमच्याच स्तरावर दुरुस्त करून घ्यावा.

असे करणे कितपत कायदेशीर आहे याबाबत तलाठी भाऊसाहेबांना खात्री नव्हती. त्यांनी मंडलअधिकाऱ्यांना विचारल्याशिवाय तसे न करण्याचा निर्णय घेतला.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना याबाबत विचारले.

मंडलअधिकारी म्हणाले,

"महेश्वरची विनंती मान्य करणे अत्यंत बेकायदेशीर आहे.

नोंदणीकृत दस्त हा मूळ आणि कायम पुरावा आहे त्यामुळे त्यात काही चूक असल्यास चूक दुरुस्तीचा दस्त करणेच आवश्यक आहे. तलाठी स्तरावर अशी चूक दुरुस्त करणे बेकायदेशीर आहे. नोंदणी कायदा कलम ८९ अन्वये नोंदणी कायद्यान्वये सादर केलेल्या किंवा निक्षेपित केलेल्या कोणत्याही दस्तऐवजाचे पृष्ठांकन, अनुवाद किंवा नोंदणी मुद्दाम अशुद्ध केल्यास तो भारतीय दंड संहिता अन्वये गुन्हा ठरतो. त्यामुळे महेश्वरला, चूक दुरुस्तीचा दस्त करण्याचा सल्ला देणे योग्य आणि कायदेशीर ठरेल.

जरी, महेश्वरच्या लक्षात ही चूक आली नसती तरीही मी सादर नोंद चूक दुरुस्तीचा दस्त करण्याचा शेरालिहून रद्द केली असती."



३९. नोटीसीवर सही करण्यास टाळाटाळ करणारा खरेदी देणार :

वाचा : मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

मनोजने त्याच्या मालकीची शेतजमीन अभयला विकत दिली. या नोंदणीकृत व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यानंतर अभयने मुदतीत तलाठी यांच्याकडे येऊन नोटीसीवर सही केली. मनोज गैरहजर राहिला. काही दिवसांनी तलाठी भाऊसाहेबांनी मनोजला पुन्हा पोहोच-देय डाकेने नोटीस बजावली. त्या नोटीसीची पोहोच तलाठी कार्यालयात प्राप्त झाली परंतु मनोज नोटीस पुस्तकावर सही करण्यासाठी आला नाही त्यामुळे नोंद प्रलंबित राहिली.

अभयने याबाबत मंडलअधिकार्याकडे विचारणा केली. तेव्हा त्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना नोटीसीची पोहोच प्राप्त झाली की नाही याबाबत विचारणा केली. तलाठी भाऊसाहेबांनी पोहोच प्राप्त झाल्याची माहिती दिली. मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत दस्तऐवज कायदेशीर असल्याची आणि नोंदणीकृत दस्तावर मनोजची स्वाक्षरी असल्याची खात्री केली, पोहोच प्राप्त झाली म्हणजे नोटीस बजावली गेली आहे याची खात्री केली तसेच मनोजने मंडलअधिकारी किंवा तहसिलदार कार्यालयात सदर व्यवहाराविरुद्ध तक्रार दाखल केली नाही यांचीही खात्री केली. तशा आशयाचा शेरा गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवून ती नोंद प्रमाणीत केली.

मंडलअधिकारी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना माहिती दिली की, अशा व्यवहारात खरेदी देणार यांना नोटीस बजावली जाणे महत्वाचे आहे. नोटीस बजावली गेली असल्यास वरील प्रमाणे खात्री करून नोंद प्रमाणीत करता येते.



४०. कुलमुखत्यारपत्राद्वारे मिळकतीची विक्री :

वाचा : मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; भारतीय मुद्रांक कायदा १९०८ ; कुलमुखत्यार पत्र कायदा १८८२.

सदाशिवराव शहरात रहात होते त्यामुळे त्यांनी गावात असणाऱ्या स्वतःच्या मालकीच्या जमिनीच्या विक्रीचे अधिकार देऊन अजयच्या नावे फार पूर्वी कुलमुखात्यारपत्र करून दिले होते. अजयने सदाशिवरावांच्या गावात असणारी जमीन विक्रमला नुकतीच कुलमुखात्यारपत्राने विकली.

या व्यवहाराबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद केली आणि अजय व विक्रमला नोटीस बजावली. अजय आणि विक्रमाने समक्ष हजर राहून नोटीसबुकवर सही केली आणि मुदतीनंतर नोंद प्रमाणित करण्यात आली.

काही दिवसांनी सदाशिवरावांचा मुलगा गावात आला आणि त्याच्या वडिलांच्या जमिनीची चौकशी करू लागला तेव्हा त्याला अजयने ती जमीन नुकतीच विक्रमला कुलमुखात्यारपत्राने विकल्याचे कळले.

सदर व्यवहाराची तारीख बघता असा खुलासा झाला की, ज्या दिवशी अजय आणि विक्रमचा व्यवहार झाला होता, त्याच्या एक महिना आधी सदाशिवराव मयत झाले होते.

सदर व्यवहाराची नोटीस सदाशिवरावांना न बजावल्यामुळे तलाठी आणि मंडलअधिकारी दोघेही अडचणीत आले.

तहसिलदारांनी तलाठी आणि मंडलअधिकारी यांना समजावले की,

काही ठिकाणी, कुलमुखत्यार पत्राद्वारे झालेल्या खरेदी अथवा विक्री व्यवहाराबाबत फक्त

कुलमुखत्यारपत्रधारकाला नोटीस काढली जाते. ही बाब चुकीची आहे. कुलमुखत्यारपत्राद्वारे झालेल्या खरेदी अथवा विक्री व्यवहाराबाबत फक्त कुलमुखत्यार पत्रधारकाला नोटीस न काढता कुलमुखत्यारपत्रधारकासह 'कुलमुखत्यार पत्र 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 परिपत्रकातसुद्धा 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.

मंडलअधिकारी यांनी अशा नोंदीबाबत निर्णय घेण्याआधी कुलमुखत्यारपत्र नोंदणीकृत 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 नोंद प्रमाणित करावी.



४१. सहकारी संस्थेमार्फत पारित जप्ती नोटीस विरुद्ध तक्रार :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३७, १३८.

हंबीररावांनी शारदा सहकारी संस्थेकडून शेतीसाठी कर्ज घेतले होते. कर्जाचे हप्ते वेळेवर भरले नाहीत त्यामुळे शारदा सहकारी संस्थेने त्याच्याविरुद्ध मालमत्ता जप्तीची कारवाई सुरू केली. शारदा सहकारी संस्थेने हंबीररावांची मिळकत जप्त करण्याचा आदेश तलाठी यांचेकडे पाठविला. तलाठी यांनी या जप्ती आदेशाची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये केली आणि सर्व हितसंबंधितांना नोटीस बजावली. अशी नोटीस मिळाल्यावर हंबीररावांनी जप्तीच्या फेरफार विरुद्ध हरकत दाखल केली.

मंडलअधिकारी यांनी सदर तक्रारीची रितसर सुनावणी घेतली. निकालपत्रात त्यांनी उल्लेख केला की,

"महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३७, १३८ अन्वये, सहकारी संस्था, थकबाकीदाराविरुद्ध जप्ती आदेश पारित करू शकतील अशी तरतूद 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 आदेशा विरुद्ध तक्रार चालू शकत नाही त्याप्रमाणेच महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम १३७ (१) अन्वये पारित केलेल्या जप्ती आदेशाविरुद्ध तक्रार करता येत नाही. त्यामुळे अर्जदारांच्या हरकतीची दखल घेता येत नाही."



४२. साठेखतावरून (Agreement to sale) नोंद :

वाचा : मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२, कलम ५४ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

लक्ष्मणरावांनी स्वतःच्या मालकीची जमीन हनमंतरावांना देण्याचे ठरवले. त्याबाबत दोघांनी कागदोपत्री अनौदणीकृत साठेकरार केला आणि तो दस्त घेऊन ते दोघे तलाठी कार्यालयात आले आणि त्याची नोंद करण्याची विनंती केली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तेथे होते. त्यांनी लक्ष्मणराव आणि हनमंतरावांना समजावून सांगितले की, साठेखताचा अनौदणीकृत दस्त हा निव्वळ विक्रीचा करार असून साठेखतामुळे कोणताही अधिकार प्राप्त होत नाही. तुम्ही हजर केलेला साठेखताचा दस्त, अनौदणीकृत असल्यामुळे गाव दप्तरी त्याची नोंद घेता येणार नाही. तुम्ही जर हे साठेखत नोंदणीकृत केले तरी मी त्याची नोंद 'इतर हक्क' सदरी नोंदवण्याचे आदेश देईन कारण साठेखताचा दस्त जरी नोंदणीकृत असला साठेखत म्हणजे निव्वळ विक्रीचा करार आहे व अशा करारामुळे कोणताही अधिकार प्राप्त होत नाही किंवा कोणताही अधिकार तबदील होत नाही. फक्त नोंदणीकृत खरेदी खतामुळेच अधिकारांचे हस्तांतरण होऊ शकते. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२, कलम ५४ मध्ये 'विक्री' ची व्याख्या करतांना या दोन्ही संकल्पना स्पष्ट केलेल्या आहेत.

लक्ष्मणराव आणि हनमंतरावांना साठेखत आणि खरेदीखत या दोन्ही संकल्पना स्पष्ट झाल्या.



४३. कुळ कायदा कलम ४३ च्या बंधनास पात्र असलेल्या शेतजमिनीची विक्री :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम ४३ मध्ये दिनांक ०७/०२/२०१४ रोजीची सुधारणा.

मुकुंदरावांना बारा वर्षापूर्वी कुळ कायदा कलम ३२-म प्रमाणपत्रान्वये मिळालेली शेतजमीन सुधीरला विकायची होती. त्यांनी असे ऐकले होते की, सन २०१४ मध्ये कुळ कायद्यात काहीतरी सुधारणा झाली आहे त्यामुळे त्यांना त्यांची जमीन विकणे सोपे झाले आहे. परंतु नेमकी काय सुधारणा झाली आहे हे त्यांना नीट समजले नव्हते. नक्की काय सुधारणा झाली आहे हे कळून घेण्यासाठी मुकुंदराव तलाठी कार्यालयात आले. व त्यांनी याबाबतची माहिती तलाठी भाऊसाहेबांना विचारली. तलाठी भाऊसाहेबांनी सांगितले,

"तुम्ही जे ऐकले ते अगदी योग्य आहे मुकुंदराव, ज्या शेतकऱ्यांना कुळ कायदा कलम ३२-म चे प्रमाणपत्र मिळून १० वर्षांचा कालावधी लोटला आहे त्यांच्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक-१, दिनांक ०७/०२/२०१४ अन्वये, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ च्या कलम ४३ मध्ये, हैद्राबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९५० च्या कलम ५० (ब) मध्ये, मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ विभाग) अधिनियम, १९५८ च्या कलम ५७ (१) मध्ये, विद्यमान परंतूकानंतर जादा परंतूक दाखल केले आहे.

या अन्वये शासन परिपत्रक क्रमांक टिएनसी-०४/२०१३/प्र.क्र. १९६/ज-१, दिनांक ०७/०५/२०१४ प्रसिध्द केले आहे. वर सांगितलेल्या संबंधीत कुळ कायद्यानुसार, ज्या शेतजमीनी कुळ हक्क मान्य होऊन कुळाने खरेदी केल्या आहेत, म्हणजेच पश्चिम महाराष्ट्रात कु.का.कलम ४३ च्या बंधनास पात्र जमीनी किंवा नियंत्रीत सत्ताप्रकार जमीनी, अशा खरेदीच्या दिनांकापासून (यासाठी कु.का.कलम ३२-म प्रमाणपत्रावरील दिनांक बघावा) १० वर्षांचा कालावधी लोटला आहे, अशा जमिनींची खरेदी/ विक्री/ देणगी/ अदलाबदल/ गहाण/ पट्टा/ अभिहस्तांतरण करण्यासाठी शासनाच्या परवानगीची आवश्यकता असणार नाही.

परंतू जो शेतकरी अशी विक्री करणार असेल 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.

परंतू महत्वाचे म्हणजे, उपरोक्त शासन परिपत्रक क्रमांक टिएनसी-०४/२०१३/प्र.क्र.१९६/ज-१, दिनांक ०७/०५/२०१४ हे फक्त कुळ कायदा कलम ४३ च्या बंधनास पात्र असलेल्या जमिनींनाच लागू असेल. वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील शासकीय जमीनी, कु.का.कलम ८४ क अन्वये वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमीनी, वतन/इनाम जमीनी, सिलींग कायद्याखाली वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमिनींना ही तरतुद लागू होणार नाही.

जर कुळ कायदा कलम ३२-म प्रमाणपत्राला १० वर्षांचा कालावधी लोटला नसेल तर सक्षम अधिकाऱ्याकडून कुळ कायदा कलम ४३ अन्वये परवानगी घेणे बंधनकारक आहे."

इतकी सविस्तर माहिती मिळाल्यानंतर मुकुंदरावांचे समाधान झाले आणि ते पुढील तयारीला लागले.



४४. नवीन शर्तीच्या जमीनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करणे :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; महार वतनी जमिनीव्यतिरिक्त नवीन व अविभाज्य शर्तीने दिलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी/वतनी जमीनी भोगवटादार वर्ग-१ च्या करण्याबाबत दिनांक ०९/०७/२००२ रोजीची सुधारणा.

प्रदिपरावांची नवीन व अविभाज्य शर्तीने प्रदान केलेली भोगवटादार वर्ग-२ ची इनामी जमीन होती. त्यांनी असे ऐकले होते की, सन २००२ मध्ये भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी जमिनीच्या तरतुदीत काहीतरी सुधारणा झाली आहे. परंतू नेमकी काय सुधारणा झाली आहे हे त्यांना नीट समजले नव्हते.

नक्की काय सुधारणा झाली आहे हे कळून घेण्यासाठी प्रदिपराव तलाठी कार्यालयात आले. व त्यांनी याबाबतची माहिती तलाठी भाऊसाहेबांना विचारली. तलाठी भाऊसाहेबांनी सांगितले, तुम्ही जे ऐकले ते अगदी योग्य आहे प्रदिपराव,

"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 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 सुधारणे अन्वये:

नवीन व अविभाज्य शर्तीने धारण केलेल्या भोगवटादार वर्ग-२ च्या इनामी किंवा वतनी जमिनीची 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-बारावरून कमी होणार नाही.

अशा जमिनींवरील 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा कमी करून 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.

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 जमिनी पूर्वलक्षी प्रभावाने 'भोगवटादार वर्ग-१' च्या संबोधण्यात येतील.

जर कोणी 'भोगवटादार वर्ग-२' च्या जमिनी, 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 भरून अशी जमीन 'भोगवटादार वर्ग-१' मध्ये तबदील करून घेता येईल.

जर कोणत्याही शेतकऱ्याची 'भोगवटादार वर्ग-२ आणि नवीन व अविभाज्य शर्तीने' हा शेरा कमी करून त्याची जमीन 'भोगवटादार वर्ग-१' मध्ये (जुन्या शर्तीने) तबदील करून 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 करून 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 जमिनी, कुळ कायदा कलम ४३ च्या नवीन शर्तीवरील जमिनी, वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील शासकीय जमिनी, कुळ कायदा कलम ८४ क अन्वये वाटप केलेल्या

नवीन शर्तीवरील जमीनी, सिलींग कायद्याखाली वाटप केलेल्या नवीन शर्तीवरील जमिनींना ही तरतुद लागू होणार नाही."

या सविस्तर माहितीमुळे प्रदिपरावांचे समाधान झाले.



४५. मिळकत पत्रिका :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १२६, ; महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, शहर आणि शहर सर्वेक्षण) नियम, १९६९

शंकरराव एकदा तलाठी कार्यालयात आले आणि त्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना विचारले की, शहरात त्यांच्या मित्राचा प्लॉट आहे. त्याचा सात-बारा उतारा कोठे मिळेल?

तलाठी भाऊसाहेबांनी शंकररावांना सांगितले की, 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.

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.

तलाठी भाऊसाहेबांनी, शंकररावांना फार महत्वाचा फरक समजावून सांगितला.



४६. इकरार नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; शेतकऱ्यांना कर्ज देण्याबाबतचा अधिनियम १८८४.

तलाठी यांचेकडे सखारामने इकराराचा दस्त आणून दिला. तलाठी भाऊसाहेब नवीन होते. त्यांना नेमके काय करायचे याचा बोध होत नव्हता.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना इकरार बाबत माहिती विचारली. मंडलअधिकारी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना माहिती दिली की, 'इकरार' या शब्दाचा अर्थ 'करार करणे (Contracting)', 'घोषित करणे (Declare)', 'प्रतिबद्धता (Engagement)' असा होतो. एखादा खातेदार स्वतःच्या 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 प्रतिबद्ध होतो यालाच 'इकरार' म्हणतात.

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.



४७. वाटप नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ ; दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४.

एकदा रमेश तलाठी कार्यालयात आला आणि त्याने तलाठी यांना त्याच्या कुटुंबात झालेल्या तोंडी वाटपानुसार गाव दफ्तरी नोंद घेण्याची विनंती केली. त्यादिवशी मंडलअधिकाऱ्यांनी त्यांच्या मंडळातील सर्व नवीन तलाठ्यांना वाटप याच विषयावर प्रशिक्षणासाठी त्या चावडीत बोलवले होते.

रमेशची विनंती एकून त्यांनी रमेशलाही नवीन तलाठ्यांसह बसण्याची विनंती केली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगायला सुरुवात केली,

"जमीनीचे वाटप म्हणजे जमीनीतील सहहिस्सेदारांमध्ये ज्याचे त्याचे क्षेत्र विभागून देणे. 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.

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

✓ वाटप फक्त जमिनीच्या सहहिस्सेदारांमध्येच करता येते. इतर कोणत्याही त्रयस्थ व्यक्तीच्यानावे वाटप करता यात नाही.

✓ वाटप तोंडी केले जाऊ शकते परंतू नंतर असे वाटप लेखी केले आणि ते कागदपत्र वाटपासंबंधी हिस्सा दर्शवित असतील आणि त्यामध्ये किफायतशीर हिस्सा असेल तर 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.

✓ 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)

(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. यासाठी काहीही खर्च येत नाही.

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

(तीन) सहहिस्सेदारांमध्ये वाद असल्यास दिवाणी न्यायालयामध्ये वाटपाचा दावा दाखल करून न्यायालयामार्फत वाटप केले जाते. यासाठी दावा दाखल करून त्याची नोंदणी करावी लागते, वादी, प्रतिवादीना 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 भरून घेऊन मोजणी करतात, यानंतर वाटप तक्ता तयार करून तहसिलदारांकडे पाठवला जातो. तहसिलदार सर्व संबंधितांना नोटीस बजावून, त्यांचे म्हणणे विचारात घेऊन वाटप मंजूर करतात.

काही ठिकाणी आपसात नोंदणीकृत वाटप करून घेतलेले असते परंतू 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 करून 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.

या सविस्तर माहितीमुळे सर्वांनाच वाटपाबाबतची संकल्पना कळण्यास मदत झाली.



४८. कन्येचा राहत्या घरासंबंधी वारसाधिकार :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २३ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

सिताराम हे गावातील खातेदार मृत्यूपत्र न करता मयत झाले. त्यांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या सर्व मिळकतीचे कुटुंबियांमध्ये कायदेशीर नोंदणीकृत वाटप करण्यात आले. मयत सितारामला विधवा कन्या मयत सितारामच्या घरातच रहात होती. वाटपामध्ये मयत सितारामच्या विधवा कन्येला तिच्या हिस्स्यासह मयत सितारामच्या घरात रहाण्याचा हक्क देण्यात आला होता.

सदर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत सितारामची सुन तलाठी यांच्याकडे सदर वाटप नोंदीविरुद्ध तोंडी हरकत घेऊन आली. योगायोगाने मंडलअधिकारी तलाठी चावडीतच होते. त्यांनी तिच्याकडे चौकशी केली असता, तिने सांगितले की, मयत सितारामच्या विधवा कन्येला जो मयत सितारामच्या घरात रहाण्याचा हक्क देण्यात आला आहे त्या विरुद्ध तिची तक्रार आहे. सितारामच्या मृत्यूनंतर झालेल्या मिळकतीच्या वाटपात तिला तिचा हिस्सा मिळाला आहे त्यामुळे आता तिला या घरात रहाण्याचा काहीही हक्क नाही. त्यामुळे या वाटपाला तिची हरकत आहे.

मंडलअधिकारी यांनी लगेच, हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ चे पुस्तक मागवले आणि त्यातील कलम २३ चे मोठ्याने वाचन केले. त्यात नमूद होते की,

'जर अकृतमृत्यूपत्र व्यक्तीला वारसदार कन्या असेल आणि जर ती अविवाहित असेल किंवा तिच्या पतीने तिला सोडून दिले असेल अथवा ती पतीपासून विभक्त झाली असेल किंवा ती विधवा असेल आणि ती अकृतमृत्यूपत्र व्यक्तीच्या घरात राहत असेल तर तिला राहत्या घरात राहण्याचा अधिकार प्राप्त होईल.'

ही तरतुद वाचल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी तिला सांगितले की, 'मयत सितारामच्या विधवा कन्येला तसा कायदेशीर आहे, यानंतरही तुमची त्यावर काही हरकत असेल तर ती लेखी द्या.'

कायदेशीर तरतुद ऐकून मयत सितारामच्या सुनेला पुढे काहीच बोलता आले नाही. तिने तिथून निघून जाणे पसंत केले.



४९. धर्मांतरित व्यक्तीचा वारसाधिकार :

वाचा : हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

प्रल्हादराव हे गावातील खातेदार मृत्यूपत्र न करता मयत झाले. त्यांच्या मृत्यूनंतर त्यांच्या सर्व एकत्र कुटुंबातील मिळकतीचे कुटुंबियांमध्ये कायदेशीर नोंदणीकृत वाटप करण्यात आले. मयत प्रल्हादरावांच्या धर्मांतरित मुलालाही वाटपामध्ये हिस्सा देण्यात आला होता.

सदर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर प्रल्हादरावच्या मुलीने प्रल्हादरावांच्या धर्मांतरित मुलाला वाटपामध्ये मिळालेल्या हिस्स्याबाबत लेखी हरकत दाखल केली. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ७/१२ उतान्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी प्रल्हादरावच्या मुलीने हिंदू वारसा कायदा १९५६, कलम २६ च्या तरतुदीचे पान दाखल केले ज्यानुसार, '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 संपत्ती व वारसाने अथवा उत्तराधिकाराने हिस्सा मिळण्यास अपात्र ठरतील.'

कायद्यातील तरतुद मंडलअधिकार्यांना मान्य करावीच लागली.



५०. एकाच वेळेस ताबा साठेखत आणि खरेदीखत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५३-अ.

यशवंतरावांनी स्वतःच्या मालकी हक्काच्या शेतजमिनीचे नोंदणीकृत ताबा साठेखत शंकरला करून दिले. त्याच महिन्यात त्यांनी तीच शेतजमीन सुधाकरला नोंदणीकृत दस्ताने विकली. पुढील महिन्यात नोंदणी कार्यालयातून या दोन्ही व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेब थोडे गोंधळले. तरीही यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. परंतू पुढे मंडलअधिकारी याबाबत काय निर्णय घेणार याची उत्सुकता त्यांना होती.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर निर्णय देण्याकामी कागदपत्रे पाहिली आणि निर्णय दिला की,

सदर मिळकतीचे नोंदणीकृत ताबा साठेखत आधी झाले आहे. नोंदणीकृत ताबा साठेखत करतांना यशवंतराव जमिनीचे मालक होते. त्यामुळे त्यांनी करून दिलेल्या नोंदणीकृत ताबा साठेखत नुसार शंकरला सदर मिळकत ताब्यात ठेवण्याचा हक्क प्राप्त होतो परंतू नोंदणीकृत ताबा साठेखतानुसार शंकरला त्या जमिनीचा मालकी हक्क प्राप्त होत नाही म्हणून शंकरचे नाव इतर हक्कात दाखल करण्यात यावे. त्यानंतर केलेल्या नोंदणीकृत खरेदी दस्तानुसार यशवंतरावांचा मालकीहक्क सुधाकरच्या नावे हस्तांतरीत होतो. त्यामुळे यशवंतरावांचे नाव कमी करून सुधाकरचे नाव कब्जेदार सदरी नोंदविण्यात यावे.



५१. एकाच वेळेस खरेदीखत आणि ताबा साठेखत :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४.

मधुकररावांनी स्वतःच्या मालकी हक्काच्या शेतजमिनीचे नोंदणीकृत खरेदीखत मारुतीला करून दिले. नंतर त्याच महिन्यात त्यांनी त्याच शेतजमिनीचे नोंदणीकृत ताबा साठेखत शंकरला करून दिले. पुढील महिन्यात नोंदणी कार्यालयातून या दोन्ही व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. परंतू पुढे मंडलअधिकारी याबाबत काय निर्णय घेणार याची उत्सुकता त्यांना होती.

सर्व हितसंबंधीत हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्या सर्वांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर निर्णय देण्याकामी कागदपत्रे पाहिली आणि निर्णय दिला की,

सदर मिळकतीच्या नोंदणीकृत खरेदीखताचा दस्त आधी झालेला आहे. त्यामुळे ज्या क्षणाला खरेदी दस्त झाला त्या क्षणापासून, सदर मिळकतीवरील मधुकररावांचा मालकी हक्क मारुतीच्या नावे हस्तांतरीत झाला आहे. त्यामुळे मधुकररावांचे नाव कमी करून मारुतीचे नाव कब्जेदार सदरी नोंदविण्यात यावे. मारुतीच्या नावे मालकी हक्क हस्तांतरीत झाल्यामुळे सदर शेतजमिनीवर मधुकररावांचा मालकी हक्क नाही. त्यामुळे मधुकररावांना ती शेतजमीन शंकरला नोंदणीकृत ताबा साठेखतानुसार देण्याचा अधिकार प्राप्त होत नाही. मधुकरराव आणि शंकर यांच्यातील ताबा साठेखताचा दस्त बेकायदेशीर ठरत असल्यामुळे ताबा साठेखताची सदर नोंद रद्द करण्यात येत आहे.



५२. स्वतःच्या मालकीच्या क्षेत्रापेक्षा जास्त क्षेत्राची विक्री :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; मालमता हस्तांतरण कायदा १८८२, कलम ५४.

गावात सोपानरावांची ५ एकर २० आर शेतजमीन होती. त्यांनी विक्रमला ५ एकर ३० आर क्षेत्राचे खरेदीखत करून दिले. व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. तलाठी भाऊसाहेबांना खात्री होती की, क्षेत्र जुळत नाही असा शेरा नोंदवून मंडलधिकारी ही नोंद निश्चित रद्द करणार.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकारी यांनी संबंधीत फेरफारवर निर्णय देण्याकामी कागदपत्रे पाहिली आणि सोपानरावांच्या मालकीच्या ५ एकर २० आर क्षेत्रापुरती नोंद विक्रमच्या नावे प्रमाणित केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी असे करण्याचे कारण विचारले असता मंडलअधिकार्यांनी खुलासा केला की, "काही मंडलअधिकार्यांनी निश्चितपणे, क्षेत्र जुळत नाही असा शेरा नोंदवून ही नोंद रद्द केली असती परंतु त्यामुळे सोपानरावांना हिच शेतजमीन पुन्हा दुसऱ्याला विकण्याची संधी मिळाली असती, जर आपण क्षेत्र जुळत नाही परंतु दस्त नोंदणीकृत असल्यामुळे विक्रमचे नाव इतर हक्कात दाखल केले असते तरीही सोपानरावांचे नाव कब्जेदार म्हणूनच राहिले असते आणि ते विक्रमवर अन्याय केल्यासारखे झाले असते. आता उर्वरीत १० आर क्षेत्राचे पैसे सोपानरावांकडून कसे वसूल करायचे हा विक्रमचा प्रश्न आहे. आपण आपल्या बाजूने त्याला कायदेशीर न्याय दिला आहे."



५३. घराची नोंद करण्याचा आग्रह :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०

गणेशने गावातील ग्रामपंचायत हद्दीत घर खरेदी केले. त्या खरेदीची कागदपत्रे घेऊन तो तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्या घराची नोंद महसूल दफ्तरी करावी असा आग्रह केला.

तलाठी भाऊसाहेबांनी गणेशला सांगितले की, महसूल दफ्तरात फक्त शेतजमिनीचीच नोंद करता येते. घराची नोंद करण्यासाठी तुम्हाला ग्रामपंचायत कार्यालयात अर्ज करावा लागेल. जर तुमची शेतजमीन असती आणि त्यात तुम्ही शेतघर बांधले असते तर कदाचित मला त्याची नोंद तुमच्या सात-बारा सदरी नोंदविता आली असती. परंतु ग्रामपंचायत हद्दीतील घराची नोंद घेण्याचे अधिकार महसूल खात्याला नाही.

गणेशला तलाठी भाऊसाहेबांचे म्हणणे पटले आणि त्याने ग्रामपंचायत कार्यालयाचा रस्ता धरला.



५४. पड जमिनीची खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३.

विश्वनाथरावांनी त्यांची शेतजमीन, त्यांच्या आर्थिक परिस्थितीमुळे अनेक वर्ष कोणतेही पीक न घेता पड ठेवली होती. शेवटी त्यांनी ती जमीन शहरात राहणाऱ्या अमितला विकली.

सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीसीनुसार विश्वनाथराव आणि अमित जेव्हा हजर झाले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी अमितकडे शेतकरी पुराव्याची मागणी केली. परंतु अमित शेतकरी नव्हता.

त्याचवेळेस मंडलअधिकारी तेथे आले. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना सर्व हकीगत सांगितली. अमितचे म्हणणे होते की विश्वनाथरावांची शेतजमीन अनेक वर्ष पड आहे त्यामुळे ती शेतजमीन या संज्ञेत येत नाही आणि त्यामुळे बिगर शेतकरी व्यक्ती, ती जमीन खरेदी करू शकतो.

मंडलअधिकाऱ्यांनी अमितला सांगितले की,

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

अमितला स्वतःची चूक लक्षात आली.



५५. शेतकरी परवानगी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०; महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ६३.

एकनाथरावांनी त्यांची शेतजमीन शहरात राहणाऱ्या आदित्यला विकली. सदर व्यवहाराची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीसीनुसार एकनाथराव आणि आदित्य जेव्हा हजर झाले तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी आदित्यकडे शेतकरी पुराव्याची मागणी केली. परंतु आदित्य शेतकरी नव्हता.

आदित्यचे म्हणणे होते की, त्याला शेतीची आवड आहे. परंतु त्याच्याकडे शेतकरी पुरावा नाही. शेतकरी कसे व्हायचे ते सांगितले तर तो त्याप्रमाणे हालचाल करायला तयार आहे.

तलाठी भाऊसाहेबांनी आदित्यला सांगितले की,

"कुळकायदा कलम ६३(१)(ब) अन्वये बिगर शेतकरी व्यक्तीला शेतजमीन विकत घेण्याची परवानगी जिल्हाधिकारी देऊ शकतात. परंतु अशा व्यक्तीचे वार्षिक उत्पन्न रु. बारा हजार पेक्षा जास्त नसावे."

आदित्यने लगेच हिशोब केला, जो दरमहा एक हजार रुपये आणि दिवसाला तेहतीस रुपये असा आला. आदित्यने तलाठी भाऊसाहेबांना विचारले की, दरमहा एक हजार रुपये कमविणारी व्यक्ती शेतजमीन कशी विकत घेऊ शकेल?

तलाठी भाऊसाहेबांनी ठेवणीतले उत्तर दिले, कायदा शासनाने बनविला आहे. आम्ही कायद्याच्या तरतुदीबाहेर जाऊन काहीही करू शकत नाही.

आदित्य निरुत्तर होऊन बाहेर पडला. एकनाथरावांची शेतजमीन कुळकायदा कलम ८४(क) अन्वये सरकार जमा करण्यात आली.



५६. भोगवटार वर्ग २ च्या जमिनीवर कर्ज :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३६(४)

गावात बबनरावांची नवीन व अविभाज्य शर्तीने प्रदान केलेली भोगवटादार वर्ग-२ ची इनामी जमीन होती. त्यांना त्यांच्या या जमिनीत सुधारणा करण्यासाठी कर्ज काढायचे होते. परंतू जमीन भोगवटादार वर्ग-२ ची असल्यामुळे, अशा जमिनीवर कर्ज मिळते की नाही याबाबत ते साशंक होते.

स्वतःच्या शंकेचे समाधान करण्यासाठी बबनराव तलाठी कार्यालयात आले. व त्यांनी त्यांची शंका तलाठी भाऊसाहेबांना विचारली. तलाठी भाऊसाहेबांनी बबनरावांना सांगितले की,

"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."

तलाठी भाऊसाहेबांकडून सकारात्मक उत्तर मिळाल्यामुळे बबनरावांचे समाधान झाले.



५७. मळई जमिनीची नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३२,३३,६५ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल (मळईची जमीन व धौत जमीन) नियम १९६७.

वसंतरावांची जमीन नदीच्या किनारी होती. नदीतील गाळामुळे, त्यांच्या जमिनीच्या लगत मळई जमीन तयार झाली होती. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३२ अन्वये अशी मळई जमीन जिल्हाधिकार्यांच्या स्वाधिन झाल्यावर, वसंतरावांना ती मळई जमीन महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३२(१) अन्वये देण्यात आली.

जिल्हाधिकार्यांचा संबंधीत आदेश प्राप्त झाल्यानंतर, नवनियुक्त तलाठ्याने त्याची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर नवनियुक्त तलाठ्याने मंडलअधिकाऱ्यांना मळई जमिनीबाबतची माहिती त्यांना विचारली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की,

"मळईची जमीन म्हणजे नदीपात्रालगत असणाऱ्या शेतजमिनीलगत, नदीच्या पात्रातील गाळामुळे, पूरामुळे किंवा तत्सम प्रकारे तयार होणारी जमीन. अशा जमिनीला मळईची जमीन किंवा जलोढ जमीन म्हणतात. जो पर्यंत अशा मळईच्या जमिनीचे क्षेत्रफळ एक एकरपेक्षा कमी असते तोपर्यंत त्याच्या लगतचा शेतकरी तिचा विनामूल्य उपभोग घेऊ शकतो. जेव्हा अशा मळई जमिनीचे क्षेत्रफळ एक एकरपेक्षा जास्त होईल तेव्हा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३२ अन्वये अशी मळई जमीन जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्वाधिन होईल.

एक एकरपेक्षा जास्त असलेली मळई जमीन जेव्हा जिल्हाधिकाऱ्यांच्या स्वाधिन असते तेव्हा जिल्हाधिकारी अशी जमीन, नदीकाठालगतच्या शेतकऱ्यास, त्या जमिनीवरील वार्षिक आकारणीच्या तिपटीहून अधिक होणार नाही अशा रकमेस प्रदान करू शकतात. जर लगतच्या शेतकऱ्याने अशी मळई जमीन घेण्यास नकार दिला तर जिल्हाधिकारी अशा मळई जमिनीचा लिलाव करू शकतात.

वसंतराव लगतचे शेतकरी असल्यामुळे आणि त्यांनी ती जमीन घेण्यास होकार दिल्याने जिल्हाधिकाऱ्यांनी ती जमीन त्यांना प्रदान केली आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश असल्यामुळे त्याला नोटीस काढण्याचा आवश्यकता नाही. फेरफार लगेच मंजुरीसाठी ठेवा."



५८. लेखन प्रमादाची दुरुस्ती :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०, १५५.

पोपटरावांनी त्यांची स्वकष्टार्जित शेतजमीन शशीकांतला विकत दिली. या नोंदणीकृत व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. मुदतीनंतर सदर नोंद प्रमाणित झाली.

एक दिवस शशीकांत तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि विनंती केली की, फेरफार नोंदीत त्याचे नाव चुकून शशीकांतच्या ऐवजी रविकांत असे लिहिले गेले आहे. तसेच त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक चुकीचा नोंदवला गेला आहे. परंतू नोंदणीकृत दस्तात त्याचे नाव शशीकांत असेच आहे आणि त्याने खरेदी केलेल्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक योग्य लिहिलेला आहे. त्यामुळे दस्तावरील योग्य नोंदी तुम्ही तुमच्याच स्तरावर फेरफारमध्ये दुरुस्त करून घ्याव्या.

असे करणे कितपत कायदेशीर आहे याबाबत तलाठी भाऊसाहेबांना खात्री नव्हती. त्यांनी मंडलअधिकाऱ्यांना विचारल्याशिवाय तसे न करण्याचा निर्णय घेतला.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना याबाबत विचारले.

मंडलअधिकारी म्हणाले, ही चूक जरी आपल्या स्तरावर झाली असेल तरीही एकदा फेरफारावर निर्णय झाल्यानंतर त्यात कोणताही फेरबदल करणे अत्यंत बेकायदेशीर आहे.

परंतु महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५५ अन्वये तहसिलदारांना लेखन प्रमाद दुरुस्त करण्याचे अधिकार आहेत.

शशीकांतने, जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५५ अन्वये तहसिलदारांकडे लेखन प्रमाद दुरुस्तीसाठी अर्ज करावा आणि नोंदणीकृत दस्तातील योग्य मजकूर आणि फेरफारातील चूक निदर्शनास आणावी. तहसिलदारांचा आदेश प्राप्त झाल्यानंतर, त्यानुसार नवीन फेरफार नोंदवून ही चूक दुरुस्त करता येईल. तलाठी भाऊसाहेबांनी, मंडलअधिकाऱ्यांच्या सुचनेनुसार, शाशीकांतला निरोप देण्याची व्यवस्था केली.



५९. पतीचा पत्नीच्या जमिनीवर कुळ म्हणून दावा :

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४.

इंदिराबाईच्या नावे गावी शेतजमीन होती. इंदिराबाईचे पती सुरेंद्र त्या जमिनीमध्ये अनेक वर्षे वहिवाट करीत होते.

एकदा सुरेंद्र तलाठी कार्यालयात आले आणि त्यांनी, ते वहिवाटत असलेल्या त्यांच्या पत्नीच्या जमिनीवर त्यांचे नाव कुळ म्हणून दाखल करावे असा अर्ज दिला.

तलाठी भाऊसाहेब नवीनच खात्यात रुजू झाले होते. त्यांनी सुरेंद्रच्या अर्जाप्रमाणे गाव नमुना ६ मध्ये नोंद लिहिण्याची तयारी सुरू केली तेवढ्यात मंडलअधिकाऱ्यांचे आगमन झाले. मंडलअधिकाऱ्यांनी सहज चौकशी केली तेव्हा तलाठी भाऊसाहेबांनी सुरेंद्रच्या अर्जाबाबत आणि त्याचा अर्जाप्रमाणे नोंद लिहिण्याची तयारी सुरू केली होती त्याबाबत सांगितले.

मंडलअधिकारी म्हणाले, मी योग्य वेळी आलो, तुम्ही फार मोठी चूक करीत होता.

एकतर कोणाच्याही फक्त अर्जावरून गाव नमुना ६ मध्ये नोंद करता येत नाही. अशी नोंद करण्यासाठी नोंदणीकृत दस्त असणे आवश्यक आहे.

दुसरे म्हणजे महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमानुसार नातेवाईक कुळ ठरू शकत नाही.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ४ मध्ये कुळाची व्याख्या दिलेली आहे. त्याचा आशय खालील प्रमाणे

कुळ म्हणजे

१. शेतजमिनीचा मालक, जर स्वतः जमीन कसत नसेल आणि त्याच्यावतीने, अन्य व्यक्ती अशा मालकाची शेतजमीन वैध आणि कायदेशीररित्या व्यक्तीशः कसत असेल आणि जर अशी अन्य व्यक्ती, (अ) जमीन मालकाच्या कुटुंबातील सदस्य नसावी आणि

(ब) जमीन मालक आणि अशा व्यक्तीत जमीन कसण्यासंबंधी करार झाला असावा, जर असा करार तोंडी असेल तर तो न्यायालयात सिध्द होण्यास पात्र असावा.

(क) अशा अन्य व्यक्तीने ती जमीन प्रत्यक्ष स्वतः कसली पाहिजे.

- (ड) जमीन कसण्याच्या बदल्यात अशा कुळाने जमीन मालकास नियमितपणे खंड दिला पाहिजे आणि जमीन मालकाने तो खंड स्वीकारला पाहिजे.
- (इ) अशा व्यक्तीकडे ती जमीन गहाण नसावी.
- (फ) अशी व्यक्ती पगारावर ठेवलेला नोकर नसावी.
- (ऋ) अशी व्यक्ती जमीन मालकाच्या किंवा जमीन मालकाच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या देखरेखीखाली जमीन कसत नसावी.

खालील व्यक्ती शेतजमिनीत वहिवाट करत असतील तरी त्या शेतजमिनीवर जमीन मालकाचा 'प्रत्यक्ष ताबा' आहे असे कायदा मानतो.

अ. जमिनीचा मालक किंवा त्याचे कुटुंबीय

आ. कुळ कायद्यानुसार असलेले कुळ

इ. वरील व्यक्तीशिवाय अशी इतर व्यक्ती जी कायदेशीर कागदोपत्री पुराव्याद्वारे स्वतःच्या वहिवाटीचे समर्थन करू शकेल.

आजही एक वर्ष जमिनीची वहिवाट करणारा इसम जर, (अ) वहिवाटदार व मालक यांच्यात करार झाला असेल (ब) तो जमीन मालकाच्यावतीने जमीन कसत असेल (क) तो मालकाला खंड देत असेल (ड) त्या दोघात जमीन मालक आणि कुळ असे संबंध असतील अशा प्रकारे कुळाच्या व्याख्येतील अटीची पूर्तता करित असेल तर तो कुळ कायदा कलम ३२-ओ अन्वये कुळ असल्याचा दावा करू शकतो.

परंतू अशा व्यक्तीने तलाठी कार्यालयात अर्ज करून उपयोग नसतो. कुळ ठरविण्याचे अधिकार फक्त तहसिलदार यांना आहेत.

पत्नीच्या नावे असणारी जमीन पती वहिवाटत असेल तर तो कुळ ठरणार नाही या अर्थाचा निकाल अप्पालाल उर्फ इस्माईल इब्राहम वि. आबा गिराज मुल्ला (१९९९, खंड १०१(३) बॉम्बे एल. आर. ३८८) या प्रकरणात दिला गेला आहे. त्यामुळे सुरेंद्रच्या अर्जाची नोंद करण्याचे कारण नाही. जरूर तर त्याला बोलावून कुळ कायद्यातील तरतुदी समजवून सांगा.

तलाठी भाऊसाहेबांना त्याची चूक लक्षात आली.



६०. धौत जमिनीच्या आकारणीत कपातीची नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ६६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल (मळईची जमीन व धौत जमीन) नियम १९६७.

दशरथरावांची जमीन नदीच्या किनारी होती. नदीला आलेल्या पुरामुळे त्यांच्या जमिनीच्या एकूण क्षेत्रापैकी एक एकर क्षेत्र वाहून गेले. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ६६ अन्वये याप्रकारे जमिनीचे क्षेत्र कमी झाले तर अशा जमिनीच्या आकारणीत कपात करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना आहेत. दशरथरावांना जिल्हाधिकाऱ्यांकडून आकारणीत कपात करण्याचा आदेश प्राप्त झाला होता. तो त्यांनी तलाठ्याकडे आणून दिल्यानंतर नवनियुक्त तलाठ्याने त्याची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर नवनियुक्त तलाठ्याने मंडलअधिकाऱ्यांना धौत जमिनीबाबतची माहिती त्यांना विचारली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की, नदीपात्रालगत असणाऱ्या शेतजमिनीचे अर्धा एकरपेक्षा कमी नसेल असे क्षेत्र जर नदीला आलेल्या पुरामुळे वाहून गेल्याने, किंवा धुपेमुळे कमी झाले असेल तर अशा क्षेत्राच्या आकारणीत कपात करण्याचा आदेश काढण्याचा अधिकार जिल्हाधिकाऱ्यांना आहे. जर अशी जमीन पुन्हा प्रकट झाली आणि तिचे क्षेत्र अर्धा एकरपेक्षा जास्त असेल तर अशा क्षेत्रावर पुन्हा आकारणी बसविण्याचे अधिकारही जिल्हाधिकाऱ्यांना आहेत.

नदीला आलेल्या पुरामुळे दशरथरावांच्या जमिनीच्या एकूण क्षेत्रापैकी एक एकर क्षेत्र वाहून गेले त्यामुळे जिल्हाधिकाऱ्यांनी सदरचा आदेश दिला आहे. जिल्हाधिकाऱ्यांचा आदेश असल्यामुळे त्याला नोटीस काढण्याचा आवश्यकता नाही. फेरफार लगेच मंजुरीसाठी ठेवा.



६१. दोन मृत्यूपत्रांची नोंद :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९

बाजीराव नावाचे गावातील खातेदार दिनांक १५ सप्टेंबर २०१३ रोजी मयत झाले. त्यांच्या हयातीत त्यांनी भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ अन्वये त्यांच्या मालमतेचे दिनांक १२ जुन २०१३ रोजी केलेले मृत्यूपत्र आणि वारस नोंदीची कागदपत्रे त्यांचा मुलगा संतोष घेऊन आल्यावर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. दुसऱ्या दिवशी मयत बाजीराव यांचा पुतण्या अशोक, मयत बाजीरावांनी दिनांक ११ जानेवारी २०१३ रोजी केलेले मृत्यूपत्र घेऊन तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्या मृत्यूपत्रानुसार मयत बाजीरावांची सर्व मिळकत त्यांच्या नावावर करण्याची विनंती केली. त्यावर संतोषने हरकत दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी संतोषला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत ६ क मध्ये आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी संतोष आणि अशोकने त्यांचे म्हणणे मांडले आणि स्वतःकडे असलेले मृत्यूपत्र खरे आहे असा दावा दोघांनीही केला.

मंडलअधिकारी यांनी त्यांच्या निकालपत्रात 'एकाच व्यक्तीने, एकापेक्षा जास्त मृत्यूपत्र केलेली असली तरी त्याने सर्वात शेवटच्या दिनांकास केलेले मृत्यूपत्र ग्राह्य मानले जाते.' या भारतीय वारसा कायदा १९२५ मधील

तरतुदीचा आधार घेऊन मयत बाजीरावांनी दिनांक १२ जुन २०१३ रोजी केलेले शेवटचे मृत्यूपत्र ग्राह्य मानण्यात येत आहे असा निकाल दिला.



६२. मृत्यूपत्रातील विसंगत प्रदानांची नोंद :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २, ८८ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९.

गोपाळराराव हे खातेदार मयत झाले. त्याच्या हयातीत त्यांनी भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ अन्वये त्याच्या मालमतेचे मृत्यूपत्र करून ठेवले होते. वारस नोंदीची आणि मृत्यूपत्राबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. गोपाळरारावांनी त्यांच्या मृत्यूपत्रातील पहिल्या कलमामध्ये, त्यांचे मौजे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारी शेतजमीन, त्यांचा मोठा मुलगा रावजी याला द्यावे असे नमूद केले होते आणि त्याच मृत्यूपत्रात, शेवटच्या कलमामध्ये असे नमूद केले होते की, त्यांचे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारे शेत विकुन टाकावे आणि येणाऱ्या रक्कमेचा विनियोग त्यांचा लहान मुलगा सावजी याच्या शिक्षणासाठी करण्यात यावा.

तलाठी यांनी स्थानिक चौकशी केली आणि अर्जात नमूद सर्व वारसांच्या नावाने वारस ठराव मंजूर झाल्यानंतर गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत गोपाळरारावांचा मोठा मुलगा रावजी तलाठी यांच्याकडे आला आणि गोपाळरारावांनी केलेल्या मृत्यूपत्रातील पिराचीवाडी या ठिकाणी असणाऱ्या शेताच्या कलमाबाबत हरकत दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी रावजीने त्याचे म्हणणे दाखल केले की, मयत गोपाळरारावांनी त्यांच्या मृत्यूपत्रातील पहिल्या कलमामध्ये, त्यांचे मौजे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारे शेत रावजी याला द्यावे असे नमूद केले होते आणि त्याच मृत्यूपत्रात, शेवटच्या कलमामध्ये नमूद केले की, त्यांचे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारे शेत विकुन टाकावे आणि येणाऱ्या रक्कमेचा विनियोग सावजी याच्या शिक्षणासाठी करण्यात यावा ही बाब अयोग्य आहे. या दोन्ही गोष्टी एकत्र करणे शक्य नसल्याने ही दोन्ही कलमे विसंगत ठरतात. त्यामुळे मयत गोपाळरारावांचा मोठा मुलगा या नात्याने ते शेत त्याला देण्यात यावे.

सावजीने त्याचे म्हणणे दाखल केले की, मयत गोपाळरारावांनी त्यांच्या मृत्यूपत्रानुसार त्यांचे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारे शेत विकुन, येणाऱ्या रक्कमेचा विनियोग त्याच्या शिक्षणासाठी करण्यात यावा.

मंडलअधिकारी यांनी त्यांच्या निकालपत्रात नमूद केले की,

"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. त्यामुळे मयत गोपाळारावांच्या मृत्यूपत्रातील शेवटचे कलम विधिग्राह्य ठरून, त्यांचे पिराचीवाडी या ठिकाणी असणारे शेत विकून, येणाऱ्या रक्कमेचा विनियोग मयत गोपाळारावांचा लहान मुलगा सावजी याच्या शिक्षणासाठी करण्यात यावा. ही बाब विधिग्राह्य ठरवून त्यानुसार सदर शेतजमीन सावजीच्या नावे करण्यात येत आहे."



६३. मृत्यूपत्राचा साक्षीदारच वारस आणि व्यवस्थापक :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २, ६८ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९.

भगवंतराव हे खातेदार मयत झाले. त्यांच्या हयातीत त्यांनी भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ अन्वये त्यांच्या मालमतेचे मृत्यूपत्र करून ठेवले होते. वारस नोंदीची आणि मृत्यूपत्राबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. भगवंतरावांनी त्यांच्या मृत्यूपत्रात त्यांचा मोठा मुलगा शेखर याला वारस म्हणून त्याचा हिस्सा प्रदान केला होताच तसेच त्याला त्यांच्या मृत्यूपत्राचा व्यवस्थापक (Executor) म्हणून नेमले होते आणि शेखर हा भगवंतरावांच्या मृत्यूपत्रावर स्वाक्षरी करणाऱ्या साक्षीदारांपैकी एक साक्षीदार सुध्दा होता.

तलाठी यांनी स्थानिक चौकशी केली मृत्यूपत्रात नमूद सर्व वारसांच्या नावाने वारस ठराव मंजूर झाल्यानंतर गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत भगवंतरावांची मुलगी शारदा, तलाठी यांच्याकडे आली आणि भगवंत गोपाळारावांनी केलेल्या मृत्यूपत्रात शेखर वारस असून तोच व्यवस्थापक आणि साक्षीदार असल्याबाबत संशय व्यक्त केला. तलाठी भाऊसाहेबांनी शारदाला भारतीय वारसा कायदा १९२५ यातील कलम ६८ ची तरतुद वाचायला दिली ज्यात स्पष्टपणे नमूद होते की,

"कोणत्याही मृत्यूपत्रावर साक्षीदार म्हणून स्वाक्षरी करणाऱ्या व्यक्तीला, त्या मृत्यूपत्रात नमूद संपत्तीत वाटा मिळत असल्यास आणि अशा साक्षीदार व्यक्तीला, मृत्यूपत्र करणाऱ्या व्यक्तीने मृत्यूपत्राचा व्यवस्थापक (Executor) म्हणून नेमलेले असले तरी तिच्या साक्षीदार असण्यावर परिणाम होणार नाही."

कायद्यातील तरतुद वाचल्यानंतर शारदाचे समाधान झाले.



६४. आणेवारीनुसार क्षेत्राची नोंद:

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०

गावात अप्पासाहेबांचे १ हेक्टर २० आर क्षेत्र होते त्यातील चार आणे हिस्सा त्यांनी सोमनाथला विकला. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर नवनियुक्त तलाठ्याने त्याची नोंद गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेण्यासाठी कागदपत्रे वाचली. परंतू १ हेक्टर २० आर क्षेत्रातील चार आणे हिस्सा हेक्टर-आर मध्ये कसा काढायचा हे तलाठी भाऊसाहेबांना कळत नव्हते, अनेक प्रकारची गणिते करून त्यांना वैताग आला होता.

तेवढ्यात एक सेवानिवृत्त मंडलअधिकारी त्यांच्या खाजगी कामानिमित्त चावडीवर आले. नवनियुक्त तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांच्याकडे आणेवारीबाबत जाणून घेण्याची विनंती केली.

सेवानिवृत्त मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगण्यास सुरुवात केली,

महसूल खात्यावर अनेक वर्षे प्राचीन चलन व्यवस्थेचा प्रभाव राहिला आहे त्यामुळे बऱ्याच सात-बारा उताऱ्यांवर व्यक्तीच्या नावासमोर 'चार आणे क्षेत्र', 'आठ आणे क्षेत्र', 'दोन आणे चार पै' क्षेत्र इत्यादी लिहिलेले आढळते. याला महसुली भाषेत 'आणेवारी' म्हणतात. 'आणेवारी'चा उल्लेख कायद्यात कुठेही नाही परंतू त्या त्या वेळेच्या चलन प्रथेप्रमाणे फक्त अर्जावरून काही ठिकाणी अशी 'आणेवारी' दाखल असल्याची नोंद आढळते जे अवैध आहे. तहसिलदारयांनी योग्य ती चौकशी करून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये वाटपाच्या आदेशानुसार क्षेत्र दाखल होणे कायदेशीर आहे. तथापि, फक्त 'आणेवारी' दाखल झाली म्हणजे वाटप झाले असा होत नाही.

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 स्वल्पविराम) दर्शविले जातात आणि 'पै' (") या चिन्हाने (दोन उलटे स्वल्पविराम) चिन्हाने दर्शविले जातात.

उदाहरणार्थ

→ ' १२ म्हणजे बारा आणे, [एक चिन्ह, त्यानंतर अंक - आणे दर्शवते]

→ ' २ ' ६ म्हणजे दोन आणे सहा पै. [एक चिन्ह, त्यानंतर अंक, पुन्हा एक चिन्ह आणि पुन्हा अंक असे लिहिले असेल तर पहिले चिन्ह आणे आणि नंतरचे चिन्ह पै दर्शविते.]

→ " ४ म्हणजे चार पै. [दोन सलग चिन्हे, त्यानंतर अंक - पै दर्शविते.]

'आणेवारी' काढण्याचे सूत्र:

$$\text{जमिनीचे एकुण क्षेत्रफळ} \times \text{दर्शविलेली आणेवारी (आण्याचे पै मध्ये रूपांतरण करून पै. मध्ये)} + १९२ \text{ या सूत्राने क्षेत्र काढले जाते.}$$

दशमान पध्दत अंमलात आल्यानंतर जमिनीबाबत चाळीस गुठ्याचा एक एकर आणि शंभर गुठ्याचा एक हेक्टर असे समीकरण झाले. मेट्रीक पध्दतीत 'गुठा' या ऐवजी 'आर' असे मोजमाप रुढ झाले. परंतू मेट्रीक पध्दतीचे मोजमाप दशमान पध्दतीत बसवतांना गुठ्यापेक्षा 'आर' चे क्षेत्र पाच चौरस फुटाने कमी येते. जमिनीच्या क्षेत्राची वाटणी दशमान पध्दतीने करणे अवघड असल्याने 'आणे-पै' पध्दत तशीच सुरु राहिली. 'आणे-पै' पध्दतीनुसार जमिनीचे क्षेत्र कितीही असले तरी ते १९२ पैसे म्हणजे १६ आणे म्हणजेच एक रुपया मानले जाते.

तलाठी भाऊसाहेबांनी, अप्पासाहेबांचा व्यवहार त्यांना सांगितल्यावर ते म्हणाले, या व्यवहारात अप्पासाहेबांचे एकूण क्षेत्र १ हेक्टर २० आर आहे त्यातील चार आणे हिस्सा त्यांनी सोमनाथला विकला. म्हणून प्रथम चार आण्याचे 'पै' मध्ये रूपांतरण करावे. (एक आणा म्हणजे १२ पैसे म्हणून १२ पैसे गुणिले ४ आणे म्हणजे ४८ पैसे) यानंतर १ हेक्टर २० आर क्षेत्र म्हणजे १२० आर म्हणून १२० (आर) गुणिले ४८ पैसे (४ आणे हिस्सा) भागिले १९२ पैसे (१६ आणे म्हणजेच एक रुपया) म्हणजे ३० (आर). म्हणजेच अप्पासाहेबांनी त्यांच्या १ हेक्टर २० आर क्षेत्रामधील चार आणे हिस्सा म्हणजेच ३० आर क्षेत्र सोमनाथला विकले आहे.

पूर्वी कुटुंबातील सर्व सदस्यांना समान वाटप करून सुध्दा २ किंवा ३ पै क्षेत्र शिल्लक राहिल्यास प्रथा/परंपरेनुसार मोठ्या दोन किंवा तीन भावांना असे शिल्लक क्षेत्र, प्रत्येकी सम प्रमाणात वाटले जात होते.

सेवानिवृत्त मंडलअधिकाऱ्यांनी नवनियुक्त तलाठी भाऊसाहेबांना आणेवारीबाबत सखोल ज्ञान दिले होते.



६५. बिनशेती आदेशाची नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १०९, १४९, १५०.

भास्कररावांनी त्यांच्या जमिनीच्या एकूण २ एकर ४० आर क्षेत्रापैकी ४० आर क्षेत्राचा बिनशेती आदेश जिल्हाधिकारी कार्यालयातून आणून तलाठी यांच्याकडे नोंद करणेकामी दिला.

तलाठी यांनी बिनशेती आदेशाची नोंद यापूर्वी केली नव्हती त्यामुळे मंडलअधिकाऱ्यांच्या मार्गदर्शनाखाली ती नोंद करण्याचा निश्चय करून ते मंडलअधिकाऱ्यांची प्रतिकक्षा करू लागले.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर त्यांनी सत्य परिस्थिती कथन करून बिनशेती आदेशाची नोंद करण्याबाबत मार्गदर्शन करण्याची विनंती केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगतले की,

जिल्हाधिकारी, अप्पर जिल्हाधिकारी, उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडून पारित झालेले बिनशेती आदेश प्रथम तहसिलदार कार्यालयात पाठविले जातात. तलाठी यांनी खातेदाराकडून परस्पर बिनशेती आदेश घेऊन नोंदी करण्याचे टाळावे.

तहसिलदार कार्यालयाने असा बिनशेती आदेश सर्वप्रथम 'तालुका नमुना दोन' मध्ये नोंदविणे आवश्यक असते. त्यानंतर तालुका नमुना दोन मधील नोंदींचा अनुक्रमांक सदर बिनशेती आदेशावर नमुद करून हा आदेश संबंधीत तलाठी यांचेकडे पाठविला जातो.

तलाठी यांनी तहसिलदार कार्यालयाकडून, तालुका नमुना दोन मधील नोंदींचा अनुक्रमांक असलेल्या आदेशाचीच नोंद फेरफार सदरी नोंदवावी. असा फेरफार प्रमाणित झाल्यानंतरच सात-बाराच्या 'इतर हक्कात' "बिनशेती" अशी नोंद करावी. बिनशेती ही संपूर्ण क्षेत्रासाठी आहे किंवा अंशतः क्षेत्राची आहे हे बिनचूक नमुद करावे.

बिनशेतीचा स्वतंत्र सात-बारा तयार करावयाचा असल्यास भूमी अभिलेख विभागाकडून कमी जास्त पत्रक (क.जा.प.) प्राप्त झाल्यानंतरच सक्षम अधिकाऱ्याचा बिनशेती आदेश, क.जा.प. व सनद बघुनच करावा आणि क.जा.प. नुसार 'गाव नमुना एक' ला दुरुस्ती करावी.

ओपन स्पेस व रस्ता यांच्या क्षेत्रासाठी कब्जेदार सदरी स्थानिक प्राधिकरणाची नोंद करावी आणि अॅमिनिटी 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 दोन मधील नोंदींचा अनुक्रमांक, क्षेत्राचे विवरण म्हणजेच ओपन स्पेस, अॅमिनिटी 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 करून बिनशेती आदेश क्रमांक, तालुका नमुना नं. २ मधील नोंदींचा अनुक्रमांक, क्षेत्राचे विवरण म्हणजेच ओपन स्पेस, अॅमिनिटी 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.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकाऱ्यांच्या मार्गदर्शनानुसार भास्कररावांना त्यांचा बिनशेती आदेश तहसिलदार कार्यालयात, तालुका नमुना २ मध्ये नोंदवून त्या नोंदींचा अनुक्रमांक नमुद करून आणण्याची विनंती केली.



६६. सात-बारावरील क्षेत्रानुसार आकार काढणे :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०

रामभाऊ, गणपत आणि मारुती या तीन खातेदारांच्या नावे भूमापन क्रमांक १९२ होता, ज्याचे एकूण क्षेत्र ७ हेक्टर २० आर आणि एकूण आकार रु. १२.३५ असा होता. एकूण क्षेत्रापैकी रामभाऊच्या नावे ३ हेक्टर ८० आर क्षेत्र आहे, गणपतच्या नावे १ हेक्टर ५३ आर आणि मारुतीच्या नावे १ हेक्टर ८७ आर क्षेत्र होते.

रामभाऊला प्राप्त झालेल्या न्यायालयीन आदेशानुसार, सामायिक क्षेत्रातून रामभाऊचे क्षेत्र वेगळे करून त्यांच्या नावे स्वतंत्र सात-बारा देणे तलाठी यांना भाग होते.

परंतू सामायिक आकारातून रामभाऊ पूरता स्वतंत्र आकार कसा काढावा हे तलाठी भाऊसाहेबांना माहित नव्हते.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर त्यांनी त्यांची अडचण कथन करून सामायिक आकारातून एका व्यक्ती पूरता स्वतंत्र आकार कसा काढावा याबाबत मार्गदर्शन करण्याची विनंती केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगतले की,

अनेक वेळा तलाठ्यांना खरेदीची नोंद करतांना, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये असलेल्या आदेशाचा अंमल देतांना अथवा न्यायालयीन आदेशानुसार शेत जमीनीच्या सहधारकांमध्ये झालेल्या वाटापाची नोंद घ्यावी लागते. अशा वेळेस संबंधित व्यक्तीपूरता आकार वेगळा दर्शविणे व सदर आकाराची नोंद गाव नमुना आठ-अ ला नोंदविणे यात अडचण येते.

प्रत्येक सात-बारा सदरी एकुण 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 लागतो.

सात-बारा वरील एकुण आकार + (भागिले) सात-बाराचे एकुण क्षेत्र x (गुणिले) ज्या क्षेत्राचा आकार काढायचा आहे ते क्षेत्र

या प्रकरणात जसे रामभाऊ, गणपत आणि मारुती या तिघांच्या नावावर भूमापन क्रमांक १९२ आहे ज्याचे एकुण क्षेत्र ७ हेक्टर २० आर आणि एकुण आकार रु.१२.३५ आहे. रामभाऊच्या नावे ३ हे हेक्टर ८० आर क्षेत्र आहे, गणपतच्या नावे १ हेक्टर ५३ आर आणि मारुतीच्या नावे १ हेक्टर ८७ आर क्षेत्र आहे.

प्रथम आपण रामभाऊच्या नावे असणाऱ्या ३ हेक्टर ८० आर क्षेत्राचा आकार वरील सुत्रानुसार काढू.

सात-बारा वरील एकुण आकार रु. १२.३५ ÷ (भागिले) सात-बाराचे एकुण क्षेत्र ७ हेक्टर २० आर x (गुणिले) रामभाऊच्या नावे असणारे क्षेत्र ३ हेक्टर ८० आर म्हणजे रामभाऊच्या नावे आकार रु. ६.५१. यानुसार इतर व्यक्तींचाही स्वतंत्र आकार काढता येईल.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकार्यांच्या मार्गदर्शनानुसार न्यायालयाच्या आदेशाचा अंमल दिला.



६७. विद्युत पुरवठा पोल उभारणी विरुद्ध तक्रार :

वाचा : भारतीय विद्युत पुरवठा कायदा १९४८, कलम २२ ; भारतीय विद्युत नियमावली १९५६, नियम २९ ; टेलिग्राफ कायदा १९८५, कलम १० ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

विद्युत पुरवठा कंपनीने अविनाशरावांच्या शेतात विद्युत पुरवठ्यासाठी पोल उभारणीच्या कामासाठी, वरिष्ठ कार्यालयाची परवानगी घेतली. त्या संबंधीत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर अविनाशराव तलाठी भाऊसाहेबांकडे गेले आणि तोंडी हरकत दाखल केली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तेथेच होते. त्यांनी अविनाशरावांकडे चौकशी केली. तेव्हा अविनाशरावांनी तक्रार मांडली की, विद्युत पुरवठ्यासाठी पोल उभारणीमुळे माझ्या शेतातील पिक उत्पादनावर परिणाम होईल तसेच आमच्या जिवीताला धोका होऊ शकतो. काही क्षेत्रामध्ये मला पिक घेता येणार नाही. त्यामुळे मी या विरुद्ध लेखी तक्रार दाखल करणार आहे.

मंडलअधिकार्यांनी अविनाशरावांना समजवले की,

विद्युत पुरवठा कंपनी स्वतःसाठी तर अशी पोल उभारणी करत नाही. या पोल उभारणीमुळे गावात विद्युत पुरवठा सुरळीत होऊन गावाचा फायदाच होणार आहे. या समाज कार्यात तुमचेही योगदान नोंदविले जाईल. विद्युत पुरवठ्यासाठी पोल उभारणीच्या कामासाठी त्यांनी वरिष्ठ कार्यालयाची परवानगी घेतली आहे त्यामुळे तुम्ही आमच्या स्तरावर तक्रार करूनही काही विशेष उपयोग होणार नाही.

भारतीय विद्युत नियमावली १९५६, नियम २९ अनुसार विज पुरवठ्याची सर्व उपकरणे, तारा या तांत्रिकदृष्ट्या योग्य क्षमतेच्या व संरक्षक तसेच भारतीय मानक संस्थेने दिलेल्या मानकाप्रमाणे असणे आवश्यक असते. त्यामुळे या पोल उभारणीमुळे तुमच्या जिवीताला धोका होण्याची शक्यता फार कमी आहे.

भारतीय विद्युत पुरवठा कायदा १९४८, कलम २२ अन्वये तसेच टेलिग्राफ कायदा १९८५, कलम १० अन्वये विद्युत पुरवठा करण्यासाठी आवश्यक त्या कोणत्याही जागेत पोल उभारणे, ताण उभारणे, तारा ओढणे या गोष्टींची तरतुद असल्याने या गोष्टी कायदेशीर आहेत.

कोणत्याही शेत जमिनीतून विद्युतवाहिनी जात असेल तर त्या शेतात कोणतीही इमारत बांधतांना, ३३ के.व्हि. पुरवठा असल्यास, उभे अंतर १२ फूट आणि पुढील प्रत्येक ३३ के.व्हि. साठी एक फूट सोडावे लागते. आणि आडवे अंतर ११००० व्होल्ट दाबापर्यंत ४ फूट, ३३००० व्होल्ट दाबापर्यंत ६ फूट आणि ३३००० व्होल्ट दाबाकरिता ६ फूट अधिक १ फूट असे असते.

ज्या ठिकाणी विद्युतवाहिनीचा टॉवर उभारला जातो, त्या टॉवरखालील अंदाजे दिड ते दोन गुंठे जागेवर पिके घेता येत नाहीत. परंतू चर्चेंअंती विद्युत पुरवठा कंपनी अशा क्षेत्रासाठी नुकसान भरपाई देण्यास तयार असते.

या चर्चेंनंतर अविनाशरावांना कळले की, आपण तक्रार करून काहीही उपयोग होणार नाही त्यापेक्षा या समाजकार्यात आपलेही योगदान नोंदवावे हा उत्तम पर्याय आहे.



६८. बँक बोजा असतांना जमिनीची विक्री :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५० ; शेतकऱ्यांना कर्ज देण्याबाबतचा अधिनियम १८८४

हंबीररावांनी स्वतःच्या शेतजमिनीवर बँकेच्या कर्जाचा बोजा असतांना ती जमीन विश्वासरावांना विकत दिली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर हंबीरराव आणि विश्वासरावांनी नोटीस पुस्तकावर सही केली. नोटीस बजावूनही बँकेतर्फे कोणीही हजर राहिले नाही.

मुदत संपल्यानंतर मंडलअधिकाऱ्यांनी सदर नोंदीवर निर्णय घेण्यासाठी कागदपत्रे बघितली असता त्यांना आढळून आले की खरेदी दस्तात विश्वासरावांनी बँकेचे कर्ज फेडण्याची जबाबदारी स्विकारली होती.

मंडलअधिकाऱ्यांनी बँकेच्या कर्जाचा बोजा आहे असे नमूद करून नोंद रद्द केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी कारण विचारल्यावर मंडलअधिकाऱ्यांनी उत्तर दिले की, हंबीररावांनी त्यांची जमीन बँकेला तारण देऊन कर्ज काढले होते. त्यामुळे दुसऱ्याला तारण दिलेली मिळकत परस्पर विकणे हे कायदेशीर नाही. जरी

विश्वासरावांनी बँकेचे कर्ज फेडण्याची जबाबदारी स्विकारली असली तरी याबाबत बँकेला कळविले नाही किंवा बँकेचा ना हरकत दाखला घेतलेला नाही. त्यामुळे अशी नोंद प्रमाणित करणे बेकायदेशीर आहे.

बँकेचा प्रतिनिधी तक्रार करण्यासाठी हजर नसतांनाही कायद्याचे पालन करुन नोंदीवर कायदेशीर निर्णय घेणाऱ्या मंडलअधिकाऱ्याचे तलाठी भाऊसाहेबांना कौतूक वाटले.



६९. अनधिकृत वहिवाटीची नोंद :

वाचा : महाराष्ट्र कूळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम २ (६) ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३१ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २४२

प्रसादरावांची शेतजमीन गावी असली तरी ते स्वतः शहरात राहत असत. त्यांचे शेत केशव नावाची व्यक्ती अनाधिकाराने वहिवाटत होती.

एक दिवस केशव तलाठी कार्यालयात आला आणि त्याने त्याचे नाव प्रसादरावांच्या शेतात वहिवाटदार म्हणून दाखल करावे अशी विनंती केली.

योगायोगाने मंडलअधिकारी तलाठी चावडीतच होते. त्यांनी केशवला विचारले की तो कोणत्या कायदेशीर दस्ताच्या आधारे प्रसादरावांची शेतजमीन वहिवाटत आहे. केशवकडे समाधानकारक उत्तर नव्हते.

मंडलअधिकाऱ्यांनी त्याला समजवले की,

महाराष्ट्र कूळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम कलम २ (६) अन्वये 'व्यक्तिशः जमीन कसणे' याचा अर्थ "स्वतःसाठी (एक) स्वतःच्या महेनतीने, अथवा (दोन) स्वतःच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या कष्टाने अथवा (तीन) स्वतःच्या किंवा स्वतःच्या कुटुंबातील कोणत्याही व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली, मजुरीने कामावर लावलेल्या मजुरांकडून, त्यांना पिकाच्या हिश्याच्या स्वरूपात मोबदला न देता, रोख रक्कम अथवा वस्तूंच्या रूपात वेतन/मोबदला देऊन, जमीन कसून घेणे" असा आहे.

याचाच अर्थ अधिकृत अधिकाराशिवाय कोणालाही कोणाचीही जमीन वहिवाटता येत नाही.

अनाधिकाराने किंवा दंडेलशाहीने अनधिकृत वहिवाट करणाऱ्या व्यक्तीला तत्काळ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम २४२ अन्वये कारवाई करुन घालवून देता येते. यावर्षी जर पिक- पाहणीच्यावेळी तु प्रसादरावांच्या शेतात दिसलास तर मी तुझ्याविरुद्ध कारवाई करण्याचा प्रस्ताव तहसिलदारांकडे पाठवीन.

तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकाऱ्यांना पिक-पाहणी बाबत सविस्तर माहिती देण्याची विनंती केली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की, तलाठी दप्तरात गाव नमुना सात-ब ठेवला जातो. याला अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्ज्यात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्तीव्यतिरिक्त इतर इसमाच्या कब्ज्यात असलेल्या जमिनीची नोंदवही म्हणतात. या नोंदवहीचा मुख्य उद्देश अनधिकृतपणे शेतजमीन कसण्यास/कब्ज्यात ठेवण्यास प्रतिबंध व्हावा आणि शेतकऱ्याला अशा बेकायदेशीर बाबींपासून संरक्षण मिळावे हा

आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३१ अन्वये ही नोंदवही ठेवली जाते.

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)

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 व्यक्तीशः शेतावर जाऊनच पीक पाहणी करणे आवश्यक असते.

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 नोंद घ्यायची असते. यानंतर त्या शेतजमिनीबाबत नमुना १४ चा फॉर्म भरून शक्य असेल तितक्या लवकर (कमाल दहा दिवसांत) तहसिलदाराकडे पाठविणे आवश्यक असते. शेतजमीन मालकाशिवाय दुसऱ्या व्यक्तीचे नाव सात-बारावर पीक पाहणी सदरी थेट लावण्याचे अधिकार तलाठी यांना नाहीत. शेतजमीन मालकाच्या एकत्र कुटुंबातील अन्य सदस्य शेतजमिनीत वहिवाट करीत असतील तर नमुना १४ चा फॉर्म भरता येत नाही. ज्या शेतजमिनीबाबत नमुना १४ चा फॉर्म भरला असेल त्या शेतजमिनीच्या गाव नमुना १२ मध्ये कोणतीही नोंद न घेता, त्याच्या उचित स्तंभात "नमुना १४ भरून पाठवला-निर्णयाधिनि" अशी पेन्सिलने नोंद घ्यावी.

तहसिलदार अशा प्रकरणाची स्वतः किंवा नायब तहसिलदार मार्फत चौकशी करतात व अशा प्रकरणावर निकाल देतात. तहसिलदार यांनी 'नमुना १४ च्या फॉर्ममध्ये नाव असणारी व्यक्ती कायदेशीरपणे शेतजमीन कसत आहे' असा निकाल दिला तर गाव नमुना १२ च्या उचित स्तंभामध्ये आणि 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 क्रमांक १२ च्या उचित स्तंभामध्ये शेतजमीन मालकाचे नाव दाखल करावे आणि गाव नमुना सात-ब मधील पेन्सिलची नोंद खोडून टाकावी.

कोणत्याही नोंदणीकृत दस्ताशिवाय किंवा कायदेशीर कागदपत्राशिवाय, अनाधिकाराने किंवा दंडेलशाहीने अशी वहिवाट सुरू असेल तर तत्काळ अशी वहिवाट करणाऱ्याविरुद्ध महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम २४२ अन्वये कारवाई करता येते.

ही सविस्तर तरतुद ऐकल्यानंतर केशवला कळले की त्याची वहिवाट अनधिकृत असल्यामुळे त्याचे नाव कधीच वहिवाटदार म्हणून दाखल होऊ शकत नाही.



७०. आदिवासीच्या जमिनीची खरेदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ३६

बबनरावांनी एका आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीकडून, त्याच्या मालकीची असणारी शेतजमीन खरेदी केली. या व्यवहाराची संबंधीत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकाऱ्यांनी ती नोंद 'जमीन खरेदीसाठी जिल्हाधिकारी यांची परवानगी घेतलेली नाही' असा शेरा नोंदवून रद्द केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी कारण विचारल्यावर मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की,

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 करून ती जमीन परत मिळवता येते.

इतकेच नाही तर आदिवासी जमातीच्या व्यक्तीला पाच वर्षांपेक्षा 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.



७१. हक्कसोडपत्रानंतर वारस नोंद :

वाचा : मालमत्ता हस्तांतरण कायदा १८८२ ; मुंबई मुद्रांक कायदा १९५८ ; हिंदू वारसा कायदा १९५६ आणि २००५ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

एक दिवस नवनियुक्त तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकाऱ्यांना विचारणा केली की,

समजा शंकरराव नावाचा खातेदार मयत झाला त्याला वारस म्हणून त्यांची पत्नी पार्वती, तीन मुले- राजेंद्र, विजय आणि अनिल तसेच दोन मुली- अलका आणि सुलोचना यांची नावे दाखल झाली.

काही दिवसानंतर अलका व सुलोचना यांनी भावांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करून दिले. कालांतराने पार्वती मयत झाली. आता वारस नोंद करतांना अलका व सुलोचना यांची नावे पुन्हा पार्वतीचे वारस म्हणून दाखल करायची का?

मंडलअधिकाऱ्यांनी उत्तर दिले,

हक्कसोडपत्र म्हणजे कोणत्याही एकत्र कुटुंबातील कोणत्याही सदस्याने, सहहिस्सेदाराने, त्याचा, त्या एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीवरील, स्वतःच्या हिस्स्याचा वैयक्तिक हक्क, त्याच एकत्र कुटुंबाच्या सदस्याच्या किंवा सहदायकाच्या लाभात, स्वेच्छेने आणि कायमस्वरूपी सोडून दिल्याबाबत नोंदणीकृत दस्त म्हणजे हक्कसोडपत्र.

एकत्र कुटुंबाचा कोणताही स्त्री अथवा पुरुष सदस्य किंवा सहहिस्सेदार फक्त वारसहक्काने मिळालेल्या किंवा मिळू

शकणाऱ्या एकत्र कुटुंबातील मिळकतीतील स्वतःच्या हिस्स्याच्या मिळकतीपुरते हक्कसोडपत्र, त्याच एकत्र कुटुंबाच्या स्त्री अथवा पुरुष सदस्य किंवा सहहिस्सेदार यांच्या लाभात करू शकतो.

आता तुमच्या उदाहरणाबाबत खुलासा असा की, मयत शंकररावांच्या नावावर गावात एकच शेतजमीन होती. ते मयत झाल्यानंतर त्यांचे वारस म्हणून त्यांची पत्नी पार्वती, तीन मुले- राजेंद्र, विजय आणि अनिल तसेच दोन मुली- अलका आणि सुलोचना यांची नावे दाखल झाली. काही दिवसानंतर अलका व सुलोचना यांनी भावांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करून दिले. कालांतराने पार्वती मयत झाली. आता वारस नोंद करतांना पार्वतीचे वारस म्हणून राजेंद्र, विजय आणि अनिल यांची नावे दाखल करावीत आणि अलका आणि सुलोचना या दोन वारसांनी दिनांक ... /.../.... रोजी, राजेंद्र, विजय आणि अनिल या भावांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करून दिले आहे त्याची नोंद फेरफार क्रमांक अन्वये नोंदविलेली आहे असे नमूद करावे.

आता दुसरे उदाहरण- मयत शंकररावांच्या नावावर गावात तीन शेतजमिनी, एक घर आणि एक फार्महाऊस होते. ते मयत झाल्यानंतर त्यांच्या उपरोक्त पाच मिळकतींना त्यांचे वारस म्हणून त्यांची पत्नी पार्वती, तीन मुले- राजेंद्र, विजय आणि अनिल तसेच दोन मुली- अलका आणि सुलोचना यांची नावे दाखल झाली. काही दिवसानंतर अलका व सुलोचना यांनी भावांच्या हक्कात हक्कसोडपत्र करून दिले. या हक्कसोड पत्राची नोंद करतांना, अलका व सुलोचना यांनी उपरोक्त कोणकोणत्या मिळकतींवरील हक्क सोडला आहे याची सविस्तर नोंद घ्यावी. जरूर तर ज्या मिळकतींवरील हक्क सोडलेला नाही त्याबाबत स्पष्टपणे नमूद करावे. कालांतराने पार्वती मयत झाली. आता वारस नोंद करतांना पार्वतीचे वारस म्हणून राजेंद्र, विजय आणि अनिल यांची नावे दाखल करावीत आणि अलका आणि सुलोचना या दोन वारसांनी दिनांक ... /.../.... रोजी, राजेंद्र, विजय आणि अनिल या भावांच्या हक्कात,, या मिळकतींवरील हक्कसोडपत्र करून दिले आहे, त्याची नोंद फेरफार क्रमांक, दिनांक ... /.../.... अन्वये नोंदविलेली आहे. परंतू, या मिळकतीबाबत अलका आणि सुलोचना त्यांनी हक्कसोडपत्र करून दिलेले नाही. त्यामुळे हक्कसोडपत्र करून न दिलेल्या या मिळकतीवर राजेंद्र, विजय आणि अनिल तसेच अलका आणि सुलोचना यांचे नाव पार्वतीचे वारस म्हणून दाखल केले आहे असे नमूद करावे.

तलाठी भाऊसाहेबांच्या प्रश्नाला समाधानकारक उत्तर मिळाले.



७२. परदेशी नागरिकाने भारतात शेतजमीन खरेदी करणे :

वाचा : परकीय चलन व्यवस्थापन कायदा (फेमा) १९९९, कलम ६(३)

जॉन डिकोस्टा या परदेशी नागरिकाने उत्तरावांकडून त्यांच्या मालकीची असणारी शेतजमीन खरेदी केली. या व्यवहाराची संबंधीत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकाऱ्यांनी ती नोंद 'फेमा कायद्याचे उल्लंघन' असा शेर नोंदवून रद्द केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी कारण विचारल्यावर मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की,

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(विह),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.

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. 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 वर्षांपेक्षा जास्त नाही अशा मुदतीकरिता शेतजमीन वगळता इतर स्थावर मालमत्ता भाडेपट्ट्याने घेता येऊ शकते.

तलाठी भाऊसाहेबांना एका नवीन कायद्याचे ज्ञान मिळाले.



७३. विवाहामुळे नावात बदल :

वाचा : हिंदू विवाह कायदा १९५५ ; विशेष विवाह कायदा, १९५४

वामनरावांच्या मुलगी यशोदाचा विवाह झाला. रितीरिवाजाप्रमाणे विवाहानंतर तिचे नाव ममता असे बदलण्यात आले. वामनरावांच्या शेतजमिनीत तिचे नाव सहहिस्सेदार म्हणून नमूद होते. विवाहानंतर तिचे सर्व व्यवहार तिच्या नवीन ममता नावाने सुरू झाले, त्यामुळे भविष्यात कायदेशीर अडचण होऊ नये म्हणून तिने गावातील वामनरावांच्या शेतजमिनीत तिचे सहहिस्सेदार म्हणून असणारे नाव बदलण्याचा निर्णय घेतला. ती वामनरावांसह अर्ज घेऊन तलाठी कार्यालयात गेली.

तलाठी आणि मंडलअधिकारी दोघेही चावडीत होते. यशोदा उर्फ ममताने तलाठी भाऊसाहेबांकडे अर्ज देऊन विषय सांगितला.

मंडलअधिकार्यांनी तिच्याकडे विवाहाचे प्रमाणपत्र आणि नाव बदलल्याचे राजपत्र मागितले.

विवाहाचे प्रमाणपत्र आणि नाव बदलल्याचे राजपत्र या दोन्ही विषयांबाबत वामनराव आणि यशोदा उर्फ ममता अनभिज्ञ होते. त्यांनी मंडलअधिकार्यांना तपशील सांगण्याची विनंती केली.

मंडलअधिकारी म्हणाले,

भारतात हिंदू विवाह कायदा १९५५ आणि विशेष विवाह कायदा, १९५४ या दोन कायद्यांप्रमाणे विवाह पार पाडले जातात.

हिंदू विवाह कायदा १९५५ हा फक्त हिंदू धर्मिय (हिंदू, बौद्ध, 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 जरूर 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 ग्राह्य मानले जाते.

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 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 पत्याचे पुरावे आणि नोटरी किंवा कार्यकारी दंडाधिकारी यांच्या समक्ष केलेले प्रतिज्ञापत्र ज्यात 'सादर विवाह हिंदू विवाह कायदा १९५५ नुसार झाला असून, विवाहाच्यावेळी वर आणि वधु दोघेही मानसिकदृष्ट्या स्वस्थ होते आणि सादरचा 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 न्यायाधिेश 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. त्यामुळे तुम्हाला यशोदाच्या विवाहाची नोंदणी करावीच लागेल.

तसेच 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 देण्यात येते. राजपत्रात प्रसिध्द झालेली माहिती कायदेशीर पुरावा म्हणून ग्राह्य मानली जाते. त्यामुळे यशोदाच्या विवाहाचे प्रमाणपत्र आणि तिचे विवाहानंतर बदललेले नाव राजपत्रात प्रसिध्द करून त्याची प्रत आणून दिल्यावर महसूल दफ्तरी त्याची नोंद घेता येईल.

मंडलअधिकाऱ्यांनी वामनराव आणि यशोदा उर्फ ममताला फार महत्वाची माहिती दिली होती.



७४. 'कृषी' जमिनीची चौकशी :

वाचा : महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम २(१), ३२(ओ)

महेशने तहसिलदारकडे महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, कलम ३२(ओ) अन्वये त्याला प्रल्हादरावांच्या शेतजमिनीत कृषक दिनांतर कुळ ठरविणेकामी अर्ज केला होता.

तहसिलदारांनी आदेश दिला होता की, तलाठी यांनी प्रल्हादरावांच्या शेतजमिनीला प्रत्यक्ष भेट देऊन, त्यात कोणती पिके आहेत याचा अहवाल सादर करावा.

तलाठी भाऊसाहेबांनी प्रल्हादरावांच्या शेतजमिनीचे जुने गाव नमुना बारा बघितले, त्यात 'गवतपड' असा उल्लेख होता तसेच शेतजमिनीच्या प्रत्यक्ष भेटीतही 'गवत' दिसून आले.

'गवत' हे पिक या सदरात येते की नाही याबाबत तलाठी साशंक होते. त्यांनी याबाबत मंडलअधिकाऱ्यांना विचारण्याचे ठरविले.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर त्यांनी याबाबत विचारणा केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की, 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)

मंडलअधिकाऱ्यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना फार महत्वाची माहिती दिली होती.



७५. रूपये एक लाख पर्यंतचा बोजा :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४८ ते १५१ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ ; भारतीय रिझर्व बँकेचे परिपत्रक क्र. आरबीआय/२०११-१२/५५३ आरपीसीडी-एफएसडी-बीसी नं. ७७/०५.०५.०९/२०११-१२, दिनांक ११ मे २०१२

भरतरावांनी सहकारी बँकेकडून रक्कम रुपये ऐंशी हजारचे कर्ज घेतले. बँकेने त्याची नोंद सात-बारा सदरी होण्यासाठी तलाठी यांना पत्र दिले.

बँकेचे पत्र प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकाऱ्यांनी ती नोंद 'भारतीय रिझर्व बँकेचे परिपत्रक क्र. आरबीआय/२०११-१२/५५३ आरपीसीडी-एफएसडी-बीसी नं. ७७/०५.०५.०९/२०११-१२, दिनांक ११ मे २०१२ चे उल्लंघन' असा शेर नोंदवून रद्द केली.

तलाठी यांनी याबाबत मंडलअधिकाऱ्यांना विचारले असता मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की, अनेक शेतकरी विविध राष्ट्रीय बँका किंवा सहकारी बँकाकडून पिक कर्ज, मध्यम किंवा दिर्घ मुदतीचे कृषी कर्ज घेत असतात. त्याबदल्यात शेतकऱ्यांची जमीन बँकेकडे जामीन (Security) म्हणून ठेवली जाते. अशा कर्जाबाबतचे पत्र बँकेकडून तलाठी यांना प्राप्त झाल्यावर त्याची नोंद सात-बाराच्या इतर हक्कात केली जाते. परंतू दिनांक ११ मे २०१२ च्या भारतीय रिझर्व बँकेचे परिपत्रक क्र. आरबीआय/२०११-१२/५५३ आरपीसीडी-एफएसडी-बीसी नं. ७७/०५.०५.०९/२०११-१२ 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.

रिझर्व बँकेचे उपरोक्त परीपत्रक सर्व बँकाना पाठविले असूनही काही बँका अजूनही अशा कर्जाची नोंद सात-बाराच्या इतर हक्कात करण्यासाठी तलाठ्यांना पत्र देतात. परंतू अनेक जिल्हाधिकाऱ्यांनी अशी नोंद तलाठ्यांनी नोंदवू नये असे आदेश दिलेले आहेत. त्याच आदेशाचे पालन करून मी ही नोंद रद्द केली आहे.



७६. अकृषिक वापरासाठी जमिनीच्या तुकड्याची खरेदी :

वाचा : तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायदा १९५९ कलम ७, ८, ८अअ ; महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक १/१/२०१६.

अजितने नगरपरिषद क्षेत्रातील वाणिज्यिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या अकृषिक जमिनीपैकी पाच आर क्षेत्र खरेदी केले.

याबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. तलाठी भाऊसाहेबांना खात्री होती की या व्यवहारात तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायदाचा भंग झाला आहे त्यामुळे मंडलअधिकारी ही नोंद निश्चितपणे रद्द करणार.

मुदत कालावधी संपल्यानंतर मंडलअधिकाऱ्यांनी ती नोंद प्रमाणित केल्यामुळे तलाठी भाऊसाहेबांना आश्चर्य वाटले. त्यांनी तुकडेजोड-तुकडेबंदी कायदा १९५९ कलम ७, ८, ८अअ च्या तरतूदी मंडलअधिकाऱ्यांच्या निदर्शनास आणून दिल्या.

मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की, 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 प्रारूप 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 होणार नाहीत. अजितने खरेदी केलेले क्षेत्र जरी प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी असले तरी ते नगरपरिषद क्षेत्रातील वाणिज्यिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या अकृषिक जमिनीपैकी आहे त्यामुळे ही नोंद प्रमाणित करणे कायदेशीर आहे.



७७. हक्क नोंदणीसाठी कागदपत्रांची यादी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १४८ ते १५१ ; शासन परिपत्रक क्रमांक संकिर्ण-२०१०/प्र.क्र.३५२/ल-६, दिनांक १५ जुलै २०१०.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सर्व नवनियुक्त तलाठ्यांना हक्कनोंदणीच्या प्रशिक्षणासाठी बोलविले होते. चर्चा करतांना अशी बाब समोर आली की, विविध हक्कनोंदणीची नोंद फेरफार पुस्तकात नोंदवितांना अर्जदारांकडून घेण्यात येणाऱ्या

कागदपत्रांमध्ये सुसूत्रता असावी यासाठी कागदपत्रांची एक यादी असावी आणि त्यानुसारच अर्जदारांकडून कागदपत्रे घेण्यात यावीत.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की अशी यादी शासन परिपत्रक क्रमांक संकिर्ण-२०१०/प्र.क्र.३५२/ल-६, दिनांक १५ जुलै २०१० नुसार तयार करून दिलेली आहे. आणि त्याचा अवलंब प्रत्येकाने करावा अशा सूचना आहेत. विविध हक्कनोंदणीची नोंद फेरफार पुस्तकात नोंदवितांना खालील प्रमाणे कागदपत्रे घ्यावीत.

अ.क्र.	संपादनाचा प्रकार	आवश्यक कागदपत्रे
१	वारसा हक्क, उत्तराधिकार	मूळ किंवा प्रमाणित मृत्यूदाखला, प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र, पोलीस पाटील/ग्रामसेवक/सरपंच यांचा दाखला, अर्जातील सर्व वारसांबाबत वय, पत्ता, दुरुध्वनी/भ्रमण ध्वनी यांचा पुराव्यासह तपशील.
२	खरेदी/ बक्षीसपत्र/ गहाणखत/ भाडेपट्टा/	संबंधित नोंदणीकृत दस्ताची प्रमाणित प्रत, सूची क्र. २, शेतकरी पुरावा, प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
३	हक्कसोडपत्र	नोंदणीकृत हक्कसोडपत्राची प्रमाणित प्रत, सूची क्र. २, प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
४	मृत्यूपत्र	मृत्यूदाखला, मृत्यूपत्राची प्रमाणित प्रत, प्रतिज्ञापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
५	वाटप	नोंदणीकृत वाटपत्राची प्रमाणित प्रत किंवा म.ज.म.अ कलम ८५ चा आदेश, मोजणीचा अहवाल.
६	विकसन करार	नोंदणीकृत विकसनकराराची प्रमाणित प्रत, सूची क्र. २, प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
७	न्यायालयीन आदेश	न्यायालयीन आदेशाची प्रमाणित प्रत, प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
८	शासकीय आदेश	शासकीय आदेशाची मूळ प्रत, प्रतिज्ञापत्र, सर्व हितसंबंधितांचा रहिवास पुरावा.
<p>प्रत्येक प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्राच्या शेवटच्या परिच्छेदात, 'या प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्रातील मजकूर माझ्या माहितीप्रमाणे खरा आणि बरोबर आहे' असे नमूद करावे. आणि त्याखाली शेवटी '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.</p>		
<p>वारसा हक्क, उत्तराधिकारबाबतच्या प्रतिज्ञापत्र/स्वयंघोषणापत्रात उपरोक्त मजकूराच्या आधी 'याशिवाय कोणीही वारस नाही आणि कोणताही वारस डावलला गेला नाही' असा उल्लेख करणे बंधनकारक करावे.</p>		



७८. गौण खनिजासाठी स्वामित्वधनात सूट :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम २४, ४८ ; खाणी अधिनियम १९५२ ; खाणी व खनिजे अधिनियम १९५७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल (गौण खनिजाचे उत्खनन व ती काढून नेणे) नियम १९६८ ; महाराष्ट्र गौण खनिज उत्खनन (विकास व नियमन) २०१३.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सर्व नवनियुक्त तलाठ्यांना गौणखनिज तरतुर्दीच्या प्रशिक्षणासाठी बोलविले होते. चर्चा करतांना अशी बाब समोर आली की, कोणत्या व्यक्तींना शासनाने गौण खनिज उत्खननाच्या स्वामित्वधनातून सूट दिली आहे.

मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की,

✓ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक २१/७/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (गौण खनिजाचे उत्खनन व ती काढून नेणे) नियम १९६८ च्या नियम ४ मध्ये सुधारणा करून तहसिलदार किंवा नायब तहसिलदार यांच्या पूर्व परवानगीने, कोणत्याही पिढीजात कुंभाराच्या कुटूंबास, विटा, कौले व इतर वस्तू तयार करण्यास, खाजगी किंवा शासकीय पडीत जमिनीतून ५०० ब्रास पर्यंत माती कोणतेही स्वामित्वधन न देता काढता येते.

✓ महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक ७/३/२०१४ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (गौण खनिजाचे उत्खनन व ती काढून नेणे) नियम १९६८ च्या नियम ४ अ जादा दाखल करून जिल्हाधिकारी, अप्पर जिल्हाधिकारी, उपजिल्हाधिकारी किंवा तहसिलदार यांच्या पूर्व परवानगीने, कोणत्याही वडार समाजातील, हाताने दगडफोडीचा पिढीजात व्यवसाय करणाऱ्या कुटूंबास, खाजगी किंवा शासकीय पडीत जमिनीतून २०० ब्रास पर्यंत दगड कोणतेही स्वामित्वधन न देता काढता येते.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र, दिनांक ११/५/२०१५ अन्वये महाराष्ट्र गौण खनिज उत्खनन (विकास व नियमन) २०१३ मध्ये सुधारणा करून, जमिनीच्या भूखंडाचा विकास करतांना, मातीचे उत्खनन करून ती माती त्याच भूखंडाच्या सपाटीकरणासाठी वापरल्यास अशा मातीवर कोणतेही स्वामित्वधन आकारले जाणार नाही.

✓ महाराष्ट्र परिपत्रक क्र. गौखनि-१०/०३०७/प्र.क्र.५७/ख, दिनांक ७/१/२०११ अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेल्या भूखंडाचा विकास करतांना, मातीचे उत्खनन करून ती माती त्याच भूखंडाच्या सपाटीकरणासाठी वापरल्यास अशा मातीवर कोणतेही स्वामित्वधन आकारले जाणार नाही. परंतू अशी माती इतरत्र वापरल्यास किंवा तिची विक्री केल्यास ती स्वामित्वधन देय होईल.

✓ महाराष्ट्र परिपत्रक क्र. गौखनि-१०९२/प्र.क्र.५२/ख, दिनांक १९/३/१९९९ अन्वये, शेतकरी किंवा कुंभार समाजाच्या लोकांनी गावतळी, पाझर तलाव, बंधारे यांतून कार्यकारी अभियंता/उपअभियंता यांच्या पूर्व परवानगीने, गाळ काढून नेल्यास कोणतेही स्वामित्वधन आकारले जाणार नाही.

महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ११.५.२०१५ रोजी केलेली गौण खनिज दरात वाढ आणि दिनांक १२.६.२०१५ रोजी बाजारमूल्याच्या पाचपट दंडाची केलेली तरतुद							
अ.क्र	गौ.ख. प्रकार	स्वामित्व मूल्य (रु.)	प्रस्तावित बाजार मूल्य (रु.)	२ ब्रास बाजारमूल्यावर दंड (रु.)	२ ब्रास गौ.ख. वर		२ ब्रास गौ.ख. वर एकूण दंड (रु.)
					स्वामित्व मूल्य (रु.)	बाजार मूल्यावर पाचपट दंड (रु.)	
१	वाळू	४००/-	९,९००/-	१९,८००/-	८००/-	९९,०००/-	९९,८००/-
२	खडी	२००/-	१,६९४/-	३,३८८/-	८००/-	१६,९४०/-	१७,७४०/-
३	दगड	२००/-	९८१/-	१,९६२/-	८००/-	९,८१०/-	१०,६१०/-
४	माती	२००/-	४००/-	८००/-	८००/-	४,०००/-	४,८००/-
५	दगड भूकटी	२००/-	८९१/-	१,७८२/-	८००/-	८,९१०/-	९,७१०/-



७९. हक्क नोंदणीसाठी तपासणी यादी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १४८ ते १५१ ; शासन परिपत्रक क्रमांक लोआप्र- २००७/प्र.क्र.२२१/ल-६, दिनांक ३० जुलै २००८

मंडलअधिकाऱ्यांनी सर्व नवनियुक्त तलाठ्यांना हक्कनोंदणीच्या प्रशिक्षणासाठी बोलविले होते. चर्चा करतांना अशी बाब समोर आली की, विविध हक्कनोंदणीची नोंद फेरफार पुस्तकात नोंदवितांना अर्जदारांकडून घेण्यात येणाऱ्या कागदपत्रांमध्ये सुसूत्रता असावी यासाठी कागदपत्रांची एक तपासणी यादी असावी आणि त्यानुसारच अर्जदारांची कागदपत्रे तपासण्यात यावीत.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की अशी यादी शासन परिपत्रक क्रमांक लोआप्र- २००७/प्र.क्र.२२१/ल-६, दिनांक ३० जुलै २००८ नुसार तयार करून दिलेली आहे. आणि त्याचा अवलंब प्रत्येकाने करावा अशा सूचना आहेत. विविध हक्कनोंदणीची नोंद फेरफार पुस्तकात नोंदवितांना खालील तपासणी यादी प्रमाणे तपासणी करावी.

वारसनोंद करण्यापूर्वी तपासणी यादी		
अ.क्र.	महसूली गावाचे नाव:	चावडीचे नाव:
१	म.ज.म.अ. १९६६ कलम १४९ प्रमाणे अर्ज/वर्दी देणाऱ्याचे नाव	
२	वारसनोंद अर्ज/वर्दी प्राप्त झाल्याचा दिनांक	
३	बारनिशीमधील अनुक्रमांक	
४	अर्जदारास पोहोच दिल्याचा दिनांक	
५	अर्ज सर्व वारसांनी मिळून दिला आहे काय?	
६	मयत खातेदाराचे नाव	
७	खाते क्रमांक	
८	भूमापन क्रमांक	
९	मृत्यूचा दिनांक	
१०	मृत्यूचा दाखला हजर केला आहे काय?	
११	सर्व वारसांची अर्जातील मजकूरास मान्यता आहे काय?	
१२	अर्ज विलंब शुल्कास पात्र आहे काय? (म.ज.म.अ. कलम १५२) असल्यास दंडाची रक्कम आणि पावती क्रमांक	
१३	मयताने मृत्यूपत्र करून ठेवले आहे काय?	
१४	मृत्यूपत्र करून ठेवले असल्यास ते कोणाच्या नावे आहे व त्याचे मयताशी काय नाते आहे?	
१५	मृत्यूपत्रातील प्राप्तकर्ता आणि अर्जातील नावात फरक आहे काय? असल्यास कोणता?	
१६	अर्जातील वारसांची माहिती	

वारसाचे नाव		मयत खातेदाराशी नाते
१७	वारस ठराव (गा.न.६-क) क्रमांक आणि दिनांक	
१८	वारस ठराव (गा.न.६-क) चा निर्णय आणि दिनांक	
१९	अर्ज आणि स्थानिक चौकशीत काही फरक आढळून आला असल्यास त्याचा तपशील	
२०	फेरफार नोंद (गा.न.६) क्रमांक आणि दिनांक	
२१	नमुना ९ ची नोटीस पाठविल्यावर काही हरकती प्राप्त झाल्या काय?	
२२	हरकती प्राप्त झाल्या असल्यास त्यांचे स्वरूप	
२३	हरकतीवर केलेली कार्यवाही (तक्रार केस चालवली असेल तर त्याचा तपशील व निर्णय नमूद करावा)	
२४	फेरफार नोंदींवर घेतलेला निर्णय	
२५	शेरा	
स्वाक्षरी: तलाठी		मंडलअधिकारी



वाटपनोंद करण्यापूर्वी तपासणी यादी		
अ.क्र.	महसूली गावाचे नाव:	चावडीचे नाव:
१	वाटपाचा प्रकार अ) नोंदणीकृत वाटप ब) म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वये वाटप क) वाटप दरखास्त (दिवाणी न्यायालयामार्फत वाटप)	

२	अर्जदाराचे नाव	
३	अर्ज/वर्दी प्राप्त झाल्याचा दिनांक	
४	बारनिशीमधील अनुक्रमांक	
५	वाटप आदेशात गाव नमुना सात वर नमूद सर्व सहधारकांची नावे समाविष्ट आहेत काय?	
६	नसल्यास त्याचे कारण काय?	
७	इतर अधिकारात काही बोजा आहे काय?	
८	असल्यास संबंधितांची संमती/परवानगी घेतली आहे काय?	
९	संबंधित मिळकतीबाबत दिवाणी/महसुली न्यायालयात काही वाद/दावा दाखल आहे काय?	
१०	असल्यास स्थगिती आहे काय?	
११	वाटपामुळे कोणत्याही कायद्याचा भंग होतो काय?	
१२	अर्जदारांनी मोजणी करून घेतली आहे काय?	
१३	अर्जदाराने आवश्यक मुद्रांक शुल्क अदा केले आहे काय?	
१४	फेरफार नोंद (गा.न.६) क्रमांक आणि दिनांक	
१५	फेरफार नोंदींवर घेतलेला निर्णय	
१६	शेरा	
स्वाक्षरी: तलाठी		मंडलअधिकारी



खरेदी/बक्षीस/इकरार नोंद करण्यापूर्वी तपासणी यादी		
अ.क्र.	महसुली गावाचे नाव:	चावडीचे नाव:
१	दस्ताचा प्रकार	
२	म.ज.म.अ. १९६६ कलम १४९ प्रमाणे अर्ज/वर्दी देणाऱ्याचे नाव	
३	अर्ज/वर्दी प्राप्त झाल्याचा दिनांक	
४	बारनिशीमधील अनुक्रमांक	
५	अर्जदारास पोहोच दिल्याचा दिनांक	
६	दस्त करून देणाऱ्यांची नावे	

७	दस्त करून घेणाऱ्यांची नावे	
८	कुलमुखत्यारपत्र धारकाचे नाव (व्यवहार कु.मु.पत्र धारकामार्फत झाला असल्यास)	
९	कुलमुखत्यारपत्र नोंदणीकृत आहे काय?	
१०	संबंधित खाते क्रमांक	
११	संबंधित भूमापन क्रमांक	
१२	संबंधित क्षेत्र	हे. आर
१३	अर्ज विलंब शुल्कास पात्र आहे काय? (म.ज.म.अ. कलम १५२) असल्यास दंडाची रक्कम आणि पावती क्रमांक	
१४	इतर अधिकारात काही बोजा आहे काय?	
१५	असल्यास संबंधितांची संमती/परवानगी घेतली आहे काय?	
१६	संबंधित मिळकतीबाबत दिवाणी/महसुली न्यायालयात काही वाद/दावा दाखल आहे काय?	
१७	असल्यास स्थगिती आहे काय?	
१८	वाटपामुळे कोणत्याही कायद्याचा भंग होतो काय?	
१९	फेरफार नोंद (गा.न.६) क्रमांक आणि दिनांक	
२०	नमुना ९ ची नोटीस पाठविल्यावर काही हरकती प्राप्त झाल्या काय?	
२१	कुलमुखत्यारपत्र करून देणार याला नोटीस पाठवली आहे काय? (व्यवहार कु.मु.पत्र धारकामार्फत झाला असल्यास)	
२२	हरकती प्राप्त झाल्या असल्यास त्यांचे स्वरूप	
२३	हरकतींवर केलेली कार्यवाही (तक्रार केस चालवली असेल तर त्याचा तपशील व निर्णय नमूद करावा)	
२४	फेरफार नोंदींवर घेतलेला निर्णय	
२५	शेरा	
स्वाक्षरी: तलाठी		मंडलअधिकारी



८०. राज्य परिवहन महामंडळाच्या जमिनीसाठी अकृषिक कर :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १११, ११३ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ चा नियम २२(२) ; शासन परिपत्रक क्रमांक एलएए- ३९८६/८४(१५)/ल-२, दिनांक ९ मार्च १९८९.

तलाठी यांनी राज्य परिवहन महामंडळासाठी प्रदान केलेल्या जमिनीवर औद्योगिक आणि रहिवासी अशा दोन दराने अकृषिक कर लावल्यामुळे राज्य परिवहन महामंडळाचा अधिकारी चौकशीसाठी चावडीत आले होते. तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना शासन परिपत्रक क्रमांक एलएए- ३९८६/८४(१५)/ल-२, दिनांक ९ मार्च १९८९ दाखवून सांगितले की, राज्य परिवहन महामंडळाकडील जी जमीन डेपो, वर्कशॉप, टायर रिट्रेडिंग प्लांट इत्यादी औद्योगिक प्रयोजनांसाठी वापरली जाते त्यावर औद्योगिक दराने तर जी जमीन कामगार कल्याण केंद्र, ग्रंथालय, हॉल आणि रहिवास इत्यादी अकृषिक प्रयोजनांसाठी वापरली जाते त्यावर अकृषिक दराने कर लावण्याचे शासनाचे आदेश आहेत.

बस स्टॅण्डखालील आणि रस्त्याखालील जी जमीन जाती-धर्म किंवा अन्य काहीही भेदभाव न करता सर्वांसाठी खुली राहते त्याला महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम १९६९ चा नियम २२(२) अन्वये अकृषिक आकारणीतून सूट देण्यात आलेली आहे. नियमाप्रमाणे आपण बस स्टॅण्डचा जो ले-आऊट तहसिलदारांकडे सादर केलेला असेल त्याप्रमाणेच ही अकृषिक आकारणी करण्यात येत आहे.

तलाठी भाऊसाहेबांच्या या खुलास्यामुळे राज्य परिवहन महामंडळाच्या अधिकाऱ्यांचे समाधान झाले.



८१. वक्फ जमिनीचे हस्तांतरण :

वाचा : वक्फ अधिनियम १९९५ कलम ३(आर), १०८-अ, ५१, ५१(१-अ) ; शासन परिपत्रक क्रमांक वक्फ २०१५/प्र.क्र.७८/ज-१अ, दिनांक १३ एप्रिल २०१६.

इस्माइलने वक्फच्या मालकीची जमीन खरेदी केली. या व्यवहाराची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

मुदतीनंतर मंडलधिकाऱ्यांनी ही नोंद रद्द केली. तलाठी भाऊसाहेबांनी माहितीसाठी याचे कारण विचारल्यावर मंडलधिकाऱ्यांनी सांगितले की,

केंद्र शासनाच्या वक्फ अधिनियम १९९५ चा अंमल महाराष्ट्र राज्यात १ जानेवारी १९९६ पासून सुरु करण्यात आला आहे.

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 मालमतेच्या

देखरेखीसाठी मुतवल्ली किंवा व्यवस्थापन समितीची नियुक्ती करण्यास वक्फ अधिनियमातील तरतुदीनुसार वक्फ मंडळाकडून मान्यता दिली जाते.

वक्फ अधिनियमातील कलम १०८-अ च्या तरतुदीन्वये 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.

केंद्र शासनाच्या वक्फ अधिनियम १९९५, कलम ५१ अन्वये वक्फ मंडळाच्या पूर्वपरवानगीशिवाय कोणत्याही वक्फ मालमतेचा भाडेपट्टा निष्प्रभ असेल. तसेच, कलम ५१(१-ए) अन्वये वक्फ मालमतेची कोणतीही विक्री, अशी मालमता 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 मालमतेचे असे व्यवहार झाल्यास ती मालमता पूर्ववत वक्फ मंडळाच्या ताब्यात देण्याची तरतुद आहे.

शासनाच्या आदेशानुसार, राज्यातील वक्फ मालमतेच्या 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 मालमतेच्या सात-बारा उताऱ्याच्या इतर हक्क सदरी "वक्फ प्रतिबंधित सत्ता प्रकार" अशी नोंद घेण्यात यावी.

महाराष्ट्र राज्यातील वक्फ मालमतांच्या 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 करून 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 मालमतेबाबत करण्यात यावी.

त्यामुळे इस्माइलने वक्फच्या मालकीच्या जमिनीची केलेली खरेदी अवैध आहे.



८२. लक्ष्मी मुक्ती योजना :

वाचा : शासन परिपत्रक क्रमांक एस-१४/२१६१८१६/प्र.क्र. ४५८/ल-६, दिनांक १५ सप्टेंबर १९९२

कमलाकरने तलाठींकडे अर्ज देऊन, लक्ष्मी मुक्ती योजनेअन्वये, स्वतःच्या पत्नीचे नाव, त्याच्या शेतजमिनीच्या सात-बारा सदरी सहहिस्सेदार म्हणून दाखल करावे असा अर्ज दिला. तलाठी भाऊसाहेब नवीन होते त्यामुळे लक्ष्मी मुक्ती योजनेबद्दल त्यांना माहिती नव्हती.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना लक्ष्मी मुक्ती योजनेबद्दल विचारणा केली.

मंडलअधिकार्यांनी खुलासा केला की, 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 स्वतःच्या मालकीच्या शेतजमिनीत, स्वतःच्या नावासोबत, त्याच्या कायदेशीर पत्नीचे नाव, सहहिस्सेदार म्हणून दाखल करावे असा अर्ज दिला तर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या तरतुदींचे पालन करून, तसे नाव दाखल करण्यास हरकत नाही. त्यामुळे कमलाकरच्या अर्जाचा विचार करण्यास काहीच हरकत नाही.



८३. हिंदू विधवेच्या मिळकतीमध्ये दत्तक मुलाचा अधिकार :

वाचा : हिंदू दत्तक व निर्वाह अधिनियम, १९५६ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम १४९.

रखमाबाईच्या पतीच्या निधनानंतर, तिला तिच्या पतीची सर्व मालमत्ता उत्तराधिकाराधिकाराने प्राप्त झाली होती. रखमाबाई निपुत्रिक असल्याने, तिने शेखरला दत्तक घेतले. काही दिवसांनी रखमाबाईने तिच्या मिळकतीचे वाटप केले आणि त्यातील हिस्सा शेखरच्या नावे केला. वाटप दस्ताची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

एक दिवस रखमाबाईच्या मयत पतीचा भाऊ तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्याने शेखरला मिळालेल्या हिस्स्याबाबत लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत फेरफार आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले. मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी दोन्ही पक्षाचे म्हणणे ऐकून मंडलअधिकार्यांनी निकाल दिला की, 'रखमाबाईच्या पतीच्या निधनानंतर, रखमाबाईला उत्तराधिकाराधिकाराने प्राप्त झालेल्या तिच्या पतीच्या मालमतेची ती हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ कलम १४ अन्वये पूर्ण मालक झालेली आहे. हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, १९५६ अंमलात आल्यानंतर जर एखाद्या विधवा स्त्रिने, एखादा मुलगा दत्तक घेतला असेल तर त्या दत्तक मुलाला, विधवेला मिळालेल्या मिळकतीमध्ये कसलाही अधिकार प्राप्त होणार नाही अशी कायदेशीर तरतुद आहे. (केशरभाई जगन्नाथ गुजर वि. महाराष्ट्र सरकार आणि इतर ए.आय.आर. १९८१, मुंबई, ११५) त्यामुळे प्रतिवादीने, तिला उत्तराधिकाराधिकाराने प्राप्त झालेल्या मिळकतीत, तिच्या दत्तक मुलाला वाटपात हिस्सा देणे कायदेशीर होणार नाही.'



८४. स्वतंत्र मिळकतीत मुलांचा हिस्सा :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९

गोपाळराव नावाचे खातेदार मयत झाले. त्यांनी त्यांच्या हयातीत. त्यांच्या स्वकष्टार्जित, स्वतंत्र मिळकतीचे मृत्यूपत्र, त्यांचा पुतण्या अशोकच्या नावे करून ठेवले होते.

मयत गोपाळरावांच्या मृत्यूपत्राबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी गाव नमुना सहा मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली. मयत गोपाळरावांच्या मुलाने या नोंदीबाबत लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत फेरफार आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मयत गोपाळरावांच्या मुलाने म्हणणे मांडले की, मयत गोपाळरावांची मिळकत एकत्र कुटुंबाच्या पैशातून मिळविलेली होती त्यामुळे त्यांना ती मिळकत मृत्यूपत्राने प्रदान करता येणार नाही. त्या मिळकतीवर आमचा वारसाहक्क आहे.

अशोकने म्हणणे मांडले की, मयत गोपाळरावांची मिळकत स्वकष्टार्जित होती. त्यामुळे तिची विल्हेवाट लावण्याचा स्वतःच्या इच्छेप्रमाणे लावण्याचा गोपाळरावांना पूर्ण अधिकार होता.

अशोकने मयत गोपाळरावांच्या मिळकतीबाबत सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून, ती मिळकत मयत गोपाळरावांची स्वकष्टार्जित होती हे सिध्द होत होते.

दोन्ही पक्षाचे म्हणणे ऐकून मंडलअधिकार्यांनी निकाल दिला की, 'वादींना मयत गोपाळरावांची मिळकत एकत्र कुटुंबाच्या पैशातून मिळविलेली होती असे सिध्द करता आलेले नाही. प्रतिवादींनी सादर केलेल्या कागदपत्रांवरून, मयत गोपाळरावांची मिळकत स्वकष्टार्जित होती हे सिध्द होत आहे. स्वकष्टार्जित मिळकतीमध्ये मुले सहदायद ठरत नाहीत (ऑल इंडिया रिपोर्टर, २००५ (३), ८७९). स्वकष्टार्जित मिळकतीची विल्हेवाट स्वतःच्या इच्छेप्रमाणे लावण्याचा कोणत्याही व्यक्तीला पूर्ण अधिकार असतो. वादीचा हरकत अर्ज फेटाळण्यात येत आहे.'



८५. स्वकष्टार्जित मिळकतीत अनौरस मुलांचा हिस्सा :

वाचा : हिंदू मॅरेज अॅक्ट, १९५५, कलम १६; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

पुरुषोत्तम मयत झाल्यानंतर त्याच्या स्वकष्टार्जित मिळकतीचे वाटप करण्यात आले. आणि त्या वाटपात मयत पुरुषोत्तमच्या अनौरस मुलालाही हिस्सा देण्यात आला. वाटपानुसार मिळकतीवर नावे दाखल करण्यासाठी तलाठी कार्यालयात लेखी अर्ज, संबंधित कागदपत्रांसह सादर करण्यात आली.

सादर नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यावर मयत पुरुषोत्तमचा मोठा औरस मुलगा अभिषेक तलाठी यांच्याकडे आला आणि मयत पुरुषोत्तमच्या अनौरस मुलाला मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही अशी लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६-अ मध्ये नोंदवली आणि संबंधित ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली. मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी मंडलअधिकारी यांनी दोन्ही पक्षाचे म्हणणे नोंदवले आणि खालील आशयाचा कायदेशीर निकाल दिला,

'अनौरस मुलाला एकत्र कुटुंबातील मिळकतीत हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होत नाही (ए.आय.आर. १९८३, मुंबई २२२; ए.आय.आर. १९८७, मुंबई १८२; ए.आय.आर. १९९६ एस.सी. १९६३) परंतू हिंदू मॅरेज अॅक्ट, १९५५, कलम १६ अन्वये वडिलांच्या स्वकष्टार्जित मिळकतीत अनौरस मुलाला हिस्सा मिळण्याचा हक्क प्राप्त होतो. (ए.आय.आर. १९९६, एस.सी. १९६३) त्यामुळे वादीचा हरकत अर्ज फेटाळण्यात येत आहे.'



८६. आणेवारी म्हणजे वाटप नाही :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५, १४९ व १५०.

गावात एका शेतजमिनीत, राजेश, विनोद आणि सुरेश या तीन भावांच्या नावे सात-बारा सदरी प्रत्येकी ५ आणे ४ पै आणेवारीने दाखल होती. त्यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये तहसिलदारांसमोर वाटप करून घेतले.

वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

राजेश, विनोद आणि सुरेश सहीसाठी चावडीत आले तेव्हा मंडलअधिकारीही तेथे आलेले होते.

सुरेशने तक्रारीच्या स्वरात मंडलअधिकार्यांना विचारणा केली की, आमच्या शेतजमिनीच्या सात-बारा सदरी आधीच प्रत्येकी ५ आणे ४ पै आणेवारीने दाखल आहेत. मग पुन्हा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये वाटप करून घ्यायचे कारण काय?

मंडलअधिकार्यांनी खुलासा केला की, सात-बारा सदरी आणेवारीने दाखल असणे म्हणजे आपोआप वाटप झाले असे म्हणता येत नाही. अशा आणेवारीला, फारतर 'कौटुंबिक व्यवस्था' म्हणता येईल (ए.आय.आर. १९९२, मुंबई ७२). वाटप म्हणजे मिळकतीचे सरस-निरस मानाने तुकडे पाडून माप आणि सीमांकनाने (Metes & Bounds) तुकडे करणे. पूर्वी आणेवारीने तुम्ही आपसात 'कौटुंबिक व्यवस्था' ठरविली होती, आता कलम ८५ अन्वये वाटप करून सरस-निरस मानाने, माप आणि सीमांकनाने जमिनीच्या हद्दी ठरवून घेतलेल्या आहेत. सुरेशची तक्रार दूर झाली आणि सर्वानाच आणेवारी आणि वाटपातील फरक लक्षात आला.

१०

८७. ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी व नंतर मयत झालेल्या खातेदाराच्या मुलीचा उत्तराधिकार :

वाचा : सर्वोच्च न्यायालयाने दिनांक १६/१०/२०१५ रोजीचा निकाल ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९ व १५०.

वारसाधिकार चर्चेदरम्यान तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकार्यांना विचारले की, हिंदू उत्तराधिकार (सुधारणा) अधिनियम-२००५ च्या सुधारणा कायद्यान्वये ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी जन्मलेल्या मुलींना तसेच दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ रोजी हयात असलेल्या हिंदू अविभक्त कुटुंबातील मिळकतीत मुलाप्रमाणेच आणि मुलाइतकाच जन्मजात हक्क असेल अशी तरतुद केली होती.

त्यावर मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दिनांक १६/१०/२०१५ रोजी दिवाणी अपिल क्र. ७२१७/२०१३ (प्रकाश आणि इतर विरुद्ध 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 दोघेही दिनांक ९ सप्टेंबर २००५ रोजी हयात असावेत, मग ती मुलगी कधीही जन्मली असो' असा निकाल दिला आहे. त्याचा वारसाधिकारावर काय परिणाम होईल.

मंडलअधिकार्यांनी खुलासा केला की,

समजा, अभयराव नावाच्या खातेदाराला, पत्नी शुभांगी, सविता आणि अनिता अशा दोन मुली आणि दयानंद नावाचा एक मुलगा असे वारस आहेत. अभयराव दिनांक १० डिसेंबर २००४ रोजी (९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी) मयत झाले. तर अभयरावांच्या मिळकतीचे वाटप खालील प्रमाणे करण्यात येईल.

अभयरावांचा मिळकतीचे प्रथम (१) अभयरावांचा (२) पत्नीचा (३) मुलाचा असे तीन भाग करण्यात येतील.

म्हणजेच अभयरावांचा हिस्सा ३३.३३%; अभयरावांच्या पत्नीचा हिस्सा ३३.३३%; अभयरावांच्या मुलाचा हिस्सा ३३.३३% अशी विभागणी होईल. [पत्नी वाटप मागू शकत नाही. परंतू तिच्या पती व मुलामध्ये वाटप झाले तर तिला मुलाइतका हिस्सा प्राप्त होतो (ए.आय.आर.१९७७, ए.सी. १९६४)]

त्यानंतर अभयरावांच्या ३३% हिस्स्यातून दयानंद, सविता आणि अनिता यांना प्रत्येकी ११.११% हिस्सा वाटण्यात येईल. म्हणजेच मयत अभयरावांच्या एकूण मिळकतीतून त्यांच्या पत्नीला एकूण ३३.३३%; मुलाला एकूण

४४.४४% (स्वतःचा ३३.३३% + अभयरावांचा ११.११%), सविता आणि अनिता यांना प्रत्येकी ११.११% हिस्सा मिळेल (अभयरावांच्या हिस्स्यातील).

त्यानंतर जेव्हा अभयरावांच्या पत्नीचे निधन होईल तेव्हा तिच्या उपरोक्त ३३.३३% हिस्स्याचे वाटप दयानंद, सविता आणि अनिता यांच्यामध्ये प्रत्येकी ११.११% असे होईल.

आता दुसरे उदाहरण घेऊ. समजा उपरोक्त अभयराव दिनांक १० डिसेंबर २००६ रोजी (९ सप्टेंबर २००५ नंतर) मयत झाले तर त्यांच्या मिळकतीचा हिस्सा, अभयरावांची पत्नी, मुलगा दयानंद, सविता आणि अनिता या सर्वांना सम प्रमाणात विभागून मिळेल.

आता तिसरे उदाहरण घेऊ. समजा उपरोक्त अभयराव आणि त्यांची मुलगी सविता दोघेही दिनांक १० डिसेंबर २००६ रोजी (९ सप्टेंबर २००५ नंतर) मयत झाले तर अभयरावांची मिळकत अभयरावांची पत्नी, मुलगा दयानंद, सविता आणि अनिता या सर्वांना सम प्रमाणात विभागून मिळेल आणि मयत सविताचा हिस्सा, सविताच्या वारसात समप्रमाणात विभागला जाईल.

जर सविता ९ सप्टेंबर २००५ पूर्वी मयत असती तर तिला अभयरावांच्या मिळकतीत हिस्सा मिळाला नसता.

२२ जून १९९४ ते ९ सप्टेंबर २००५ या दरम्यान जर अभयराव मयत झाले असते तर हिंदू उत्तराधिकार (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम १९९४ च्या तरतुदीनुसार वाटप करण्यात येईल. त्यावेळेस मुलींचा विवाह कधी झाला आहे याचा विचार करण्यात येईल.



८८. वाटपात डावललेला हिस्सेदार :

वाचा : महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५, १४९ व १५०; दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४.

कमलनाथच्या शेतमिनीचे नोंदणीकृत वाटप करण्यात आले. नोंदणीकृत वाटपाची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद घेतली. सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

कमलनाथच्या सर्वात लहान मुलाने, त्याचे नाव वाटपात डावलले गेले आहे अशी हरकत नोंदवून लेखी तक्रार दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवली आणि संबंधीत फेरफार आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी कमलनाथच्या सर्वात लहान मुलाने, त्याचे नाव वाटपात डावलले गेले आहे हे कागदोपत्री सिध्द केले.

मंडलअधिकार्यांनी निकाल पत्रात नमूद केले की, जेव्हा 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 फेर वाटप केले जाते (ए.आय.आर.१९६४, ओरिसा ७७). त्यामुळे वादीचे म्हणणे मान्य करून फेरफार नोंद रद्द करण्यात येत आहे.



८९. एकत्र कुटुंबाच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा १९२५, कलम २, ६८ ; हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम-१९५६; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९.

सखाराम हा एकत्र कुटुंबाचा कर्ता होता. त्याने त्याच्या एकत्र कुटुंबाच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र त्याचा पुतण्या धिरजच्या नावे केले होते. सखाराम मयत झाल्यानंतर धिरजने हजर केलेल्या मृत्यूपत्रानुसार वारस ठराव मान्य करण्यात आला. त्याची नोंद तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये नोंदविल्यानंतर सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यानंतर मयत सखारामचा मुलगा सचिन तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्याने या नोंदीवर लेखी हरकत दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६ आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी सचिनने त्याचे म्हणणे दाखल केले की, मयत सखारामने मृत्यूपत्रानुसार धिरजला दिलेली मिळकत ही एकत्र कुटुंबाची असल्यामुळे, त्यावर सर्व वारसांचा अधिकार आहे. त्यामुळे एकत्र कुटुंबाची सर्व मिळकत मृत्यूपत्राने देता येणार नाही.

धिरजने त्याचे म्हणणे मांडले की, त्याच्याकडे असलेले मृत्यूपत्र खरे आहे त्यामुळे ती मिळकत त्याच्या नावे करण्यात यावी.

मंडलअधिकार्यांनी सर्वांचे म्हणणे नोंदवून निकाल पत्रात नमूद केले की,

वाद मिळकत ही एकत्र कुटुंबाची होती हे सिध्द झाले आहे. मयत सखाराम हा जरी एकत्र कुटुंबांचा कर्ता असला तरी एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीवर सर्व वारसांचा अधिकार आहे. त्यामुळे एकत्र कुटुंबाची सर्व मिळकत मृत्यूपत्राने देण्याचा मयत सखारामला अधिकार नाही. त्यास फक्त एकत्र कुटुंबातील, त्याच्या हिस्स्याची मिळकत मृत्यूपत्राने देता येऊ शकेल. (ए.आय.आर. २००७, एन.ओ.सी. १६३१, मुंबई)

त्यामुळे वादीचे म्हणणे मान्य करून, सर्व वारसांची नावे अधिकार अभिलेखात लावण्याचा आदेश देण्यात येत आहेत. जरूर तर प्रतिवादीने मृत्यूपत्र दिवाणी न्यायालयातून सिध्द करून आणावे.



९०. मुस्लिम व्यक्तीच्या मृत्यूपत्रविरुध्द तक्रार :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ५८ ; शरियत कायदा-१९३७; म.ज.म.अ. १९६६, कलम १४९, १५०

इब्राहिमने स्वतःच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र त्याचा पुतण्या सुलेमानच्या नावे केले होते. इब्राहिम मयत झाल्यानंतर सुलेमानने हजर केलेल्या मृत्यूपत्रानुसार वारस ठराव मान्य करण्यात आला. त्याची नोंद तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये नोंदविल्यानंतर सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

नोटीस मिळाल्यानंतर मयत इब्राहिमचा मुलगा फिरोज तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्याने या नोंदीवर लेखी हरकत दाखल केली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला तक्रारीची पोहोच नमुना १० मध्ये दिली. त्यानंतर ती तक्रार गाव नमुना ६ आणि ७/१२ उताऱ्यावर पेन्सिलने 'तक्रार' असे संदर्भासाठी लिहून ठेवले.

मंडलअधिकारी चावडीला भेट देण्यास आले तेव्हा तलाठी यांनी ही तक्रार त्यांच्या निदर्शनास आणली.

मंडलअधिकारी यांनी नमुना १२ मध्ये सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन पंधरा दिवसानंतर सर्वांना त्याच चावडीत, पुराव्याच्या कागदपत्रांसह हजर ठेवण्याचे निर्देश तलाठी यांनी दिले.

सुनावणीच्या दिवशी फिरोजने त्याचे म्हणणे दाखल केले की, मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे मयत इब्राहिमला त्याच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र सुलेमानला करून देता येणार नाही.

सुलेमानने त्याचे म्हणणे मांडले की, त्याच्याकडे असलेले मृत्यूपत्र खरे आहे त्यामुळे ती मिळकत त्याच्या नावे करण्यात यावी.

मंडलअधिकार्यांनी सर्वांचे म्हणणे नोंदवून निकाल पत्रात नमूद केले की,

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 राहिल ती वारस योग्य संपत्ती असते याच संपदेचे वाटप/ विभागणी करण्यात येऊ शकते. मुस्लिम धर्मिय व्यक्तीला त्याचा दफन खर्च व कर्ज फेडीसाठी आवश्यक रक्कम सोडून, त्याच्या संपत्तीच्या १/३ संपत्तीपुरते मृत्यूपत्र कोणत्याही वारसांच्या संमतीशिवाय करता येते. १/३ संपत्तीपेक्षा जास्त संपत्तीचे मृत्यूपत्र वारसांच्या संमतीनेच वैध होते अशी तरतुद 'मर्ज-उल-मौत' मध्ये आहे.

मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे मयत इब्राहिमला त्याच्या संपत्तीच्या १/३ संपत्तीपुरते मृत्यूपत्र कोणत्याही वारसांच्या संमतीशिवाय करण्याची परवानगी होती, स्वतःच्या संपूर्ण मिळकतीचे मृत्यूपत्र करण्याची संमती मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायद्यात नाही.

त्यामुळे मयत इब्राहिमचे मृत्यूपत्र मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायद्यातील तरतुदीच्या विरुद्ध असल्यामुळे रद्द करण्यात येत आहे. वादीचे म्हणणे मान्य करून, सर्व वारसांची नावे अधिकार अभिलेखात लावण्याचा आदेश देण्यात येत आहेत.



९१. दत्तकाचा दत्तकग्रहाणापूर्वीच्या मिळकतीवर अधिकार :

वाचा : हिंदू दत्तक व निर्वाह अधिनियम, १९५६ ; म.ज.म.अ. १९६६, कलम १४९, १५०

रमाकांत आणि विनिताला आपत्य नसल्याने त्यांनी बिपीनला दत्तक घेतले होते.

दत्तकग्रहाणापूर्वीपासून बिपीनच्या नावे त्याच्या जनक वडिलांनी दिलेली मिळकत होती.

बिपीनचे जनक वडिल मयत झाल्यानंतर, त्यांच्या मिळकतीचे वाटप करण्यात आले. या वाटपात हिंदू दत्तक व निर्वाह अधिनियमातील तरतुदीनुसार बिपीनला काहीही हिस्सा देण्यात आला नाही परंतू दत्तकग्रहाणापूर्वीपासून बिपीनच्या नावे त्याच्या जनक वडिलांनी दिलेली मिळकत, बिपीनच्या नावे तशीच ठेवण्यात आली.

वाटप दस्ताची नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

बिपीनची सरखी बहिण (बिपीनच्या जनक वडिलांची मुलगी) अनिता, या नोंदीविरुद्ध तक्रार दाखल करण्यास चावडीत आली. योगायोगाने मंडलअधिकारी त्यावळेस चावडीतच होते.

मंडलअधिकार्यांनी तिच्याकडे चौकशी केली तेव्हा तिने सांगितले की, दत्तकग्रहाणापूर्वीपासून बिपीनच्या नावे त्याच्या जनक वडिलांनी दिलेली मिळकत, बिपीनच्या वडिलांचे निधन झाल्यावर, झालेल्या वाटपात, बिपीनच्या

नावे तशीच ठेवण्यात आली आहे. बिपीन दत्तक गेला आहे आणि आता त्याचे जनक वडिलही मयत आहेत. तेव्हा बिपीनचा, त्याच्या जनक वडिलांनी दिलेल्या मिळकतीवर हक्क नाही. त्यामुळे बिपीनच्या नावे असलेल्या मिळकतीचेही, त्याच्या जनक वडिलांच्या वारसांत वाटप करण्यात यावे किंवा बिपीनचे दत्तकग्रहण रद्द करण्यात यावे..

मंडलअधिकाऱ्यांनी अनिताला सांगितले की,

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. तसेच या कायद्याच्या कलम १५ अन्वये कोणतेही कायदेशीर दत्तकग्रहण, दत्तकग्राही माता किंवा पित्याकडून रद्द करता येणार नाही. तसेच दत्तक आपत्यही दत्तकग्राही माता-पित्याचा त्याग करून त्याच्या जनक घराण्यात जाऊ शकणार नाही. त्यामुळे तुमच्या दोन्ही विनंती कायदेबाह्य आहेत.

आपली कायद्यातील तरतुदीबाहेरील कोणतीही विनंती मान्य होणार नाही याची अनिताला जाणिव झाली.



१२. हिबानामाचा दस्त :

वाचा : भारतीय वारसा कायदा, १९२५, कलम ५८ ; मुस्लिम व्यक्तीगत (पर्सनल लॉ) कायदा; नोंदणी कायदा, कलम १८ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

तलाठी यांचेकडे रफीकने हिबानाम्याचा नोंदणीकृत दस्त आणून दिला. तलाठी भाऊसाहेब नवीन होते. त्यांना हिबानामा म्हणजे नेमके काय याचा बोध होत नव्हता.

मंडलअधिकारी आल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांना हिबानाम्याबाबत माहिती विचारली. मंडलअधिकारी यांनी तलाठी भाऊसाहेबांना माहिती दिली की,

मुस्लिम कायद्यान्वये बक्षिसाला 'हिबा' म्हणतात. जी मुस्लिम व्यक्ती वडिलोपार्जित स्थावर/जंगम मालमत्ता धारण करित असेल ती व्यक्ती, इतर सहधारकांची 'हिबा' साठी संमती नसली तरीही त्याची स्थावर/जंगम मिळकत 'हिबा' म्हणून देऊ शकेल.

रक्तसंबंधी नात्यामध्ये केलेल्या तोंडी 'हिबानामा' होऊ शकतो. 'हिबानामा' साठी आवश्यक असलेल्या अटी म्हणजे (१) 'हिबा' देणाऱ्याची इच्छा व त्याचे प्रकटीकरण (२) ज्याला 'हिबा' द्यावयाचा आहे त्याची अथवा त्याच्या वतीने दुसऱ्याची संमती. (३) जी मालमत्ता 'हिबा' द्यावयाची आहे त्या मालमत्तेचा प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष ताबा दिला पाहिजे. यापैकी एकही गोष्ट घडली नाही तर 'हिबा' व्यवहार अवैध ठरतो.

कायद्यान्वये कोणत्याही तोंडी कराराची नोंद शासन दफ्तरी होत नाही त्यामुळे हिबानाम्याचा दस्त लेखी केला जातो. काही ठिकाणी मशिदीमध्ये काझींच्या समक्ष हिबानाम्याचा लेखी दस्त करून तो निबंधकाकडे नोंदणीकृत केला जातो. नोंदणी कायदा, कलम १८ अन्वये रु. १००/- पेक्षा जास्त किंमतीच्या मालमत्तेचा लेखी करार हा नोंदणीकृत असणे बंधनकारक आहे.

नेहमीच्या नोंदणीकृत दस्ताप्रमाणेच हिबानाम्याचा नोंदणीकृत दस्त गाव नमुना ६ मध्ये नोंदवून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५० अन्वये त्यावर कार्यवाही करावी.



९३. सहकारी संस्थेतर्फे ग्रामीण क्षेत्रात असलेल्या जमिनीची खरेदी :

वाचा : भारतीय नोंदणी कायदा, कलम १७ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५० ; कुळकायदा कलम ६४-अ ; मुंबई सहकारी संस्था अधिनियम १९२५.

गुरुकृपा सहकारी संस्थेने (चेअरमनच्या नावे), नोंदणीकृत दस्ताने ग्रामीण क्षेत्रात असलेली जमीन खरेदी केली. याबाबत नोंदणीकृत कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी यांनी गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद केली आणि सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

गुरुकृपा सहकारी संस्थेचे चेअरमन हजर राहिल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी त्यांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नोटीस पुस्तकावर घेतली आणि त्याच्याकडे त्यांचा आणि इतर सदस्यांचा शेतकरी पुरावा मागितला तेव्हा चेअरमन यांनी स्वतःचा शेतकरी पुरावा हजर केला परंतू इतर सदस्यांचा शेतकरी पुरावा नसल्याचे सांगितले. तलाठी भाऊसाहेबांनी मंडलअधिकाऱ्यांना मार्गदर्शन विचारले.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की,

कुळकायदा कलम ६४-अ अन्वये, खरेदीच्या दिवशी, मुंबई सहकारी संस्था अधिनियम १९२५ अन्वये नोंदणी झालेल्या संस्थेला अशी जमीन खरेदी करता येते. खरेदी घेणार संस्थेचे चेअरमन हे शेतकरी असल्याची पुराव्यासह खात्री करावी. परंतू जर खरेदीच्या दिवशी सदर संस्था मुंबई सहकारी संस्था अधिनियम १९२५ अन्वये नोंदणी झालेली असावी अन्यथा तो व्यवहार शेतकरी आणि बिगर शेतकरी यांच्यातील बेकायदेशीर व्यवहार ठरेल (विनायक वि. राज्यशासन- एम.एल.जे.-२०११(२), ७४०).

तथापि, काही ठिकाणी अशा नोंदणीकृत संस्था, नोंदणीकृत दस्ताने शेतजमीन खरेदी करतात तेव्हा फक्त चेअरमन शेतकरी असतो इतर सदस्य बिगर शेतकरी असतात. काही दिवसांनी संस्था विसर्जित झाल्याचा अर्ज व नोटरी समक्ष केलेला संस्था विसर्जन दस्त हजर करून, फक्त संस्थेचे नाव कमी करून इतरांची नावे सात-बारा सदरी तशीच कायम ठेवण्याची विनंती करतात. असे केल्यास, सात-बारावरून संस्थेचे नाव कमी होते व संस्थेचे बिगर शेतकरी सदस्य, सात-बारा सदरी नाव आल्याने आपोआप शेतकरी बनतात.

त्यामुळे संस्थेचा आधीचा करार नोंदणीकृत असेल तर विसर्जन करारही नोंदणीकृत असावा तसेच सर्व सदस्यांचे शेतकरी पुरावे घेण्याची दक्षता घ्यावी.



९४. कुलमुख्त्यारपत्राची अधिकृतता :

वाचा : केंद्र शासनाचा कुलमुख्त्यारपत्राचा कायदा, १८८२ ; भारतीय मुद्रांक कायदा, १८९९ कलम २(२१).

कुलमुख्त्यारपत्राद्वारे होणाऱ्या खरेदी- विक्री व्यवहारांबाबत चर्चा सुरू असतांना, तलाठी भाऊसाहेबांनी, मंडलअधिकाऱ्यांना कुलमुख्त्यारपत्राच्या अधिकृततेबाबत माहिती देण्याची विनंती केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी खुलासा केला की,

कायद्याला कुलमुख्त्यारपत्राचा कायदा हा केंद्र शासनाने केलेला कायदा असून तो संपूर्ण भारतात एक मे १८८२ पासून लागू झाला.

या कायद्याच्या कलम १अ अन्वये " कुलमुख्त्यारपत्र" म्हणजे असा कोणताही दस्त, ज्याद्वारे एखाद्या विशिष्ट व्यक्तीला, कुलमुख्त्यारपत्र करून देणाऱ्या व्यक्तीच्यावतीने काम करता येईल.

कलम २ अन्वये, आवश्यकता असल्यास कुलमुख्त्यारपत्रधारक, कोणताही दस्त, (कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्याच्यावतीने) त्याच्या स्वतःच्या नावाने, स्वाक्षरीने आणि आवश्यकता वाटल्यास स्वतःची मुद्रा (own seal) उमटवून अंमलात आणू शकेल. आणि अशाप्रकारे कुलमुख्त्यारपत्रधारकाने केलेला दस्त कुलमुख्त्यारपत्र करून देणाऱ्या व्यक्तीने, स्वतःच्या स्वाक्षरीने आणि स्वतःची मुद्रा (own seal) उमटवून केलेला आहे असे कायद्याने मानण्यात येईल. तथापि, एखादे कृत्य कायद्यानुसार स्वतः करणे भाग असल्यास या कलमाची बाधा येणार नाही.

कुलमुख्त्यारपत्रधारकामार्फत केलेले कोणतेही कृत्य किंवा दिलेली रक्कम, करार जर सद्भावनेने (act in good faith) केलेले असेल तर तो कोणत्याही शिक्षेस पात्र ठरणार नाही. जर कुलमुख्त्यारपत्र करून देणारी व्यक्ती जर कुलमुख्त्यारपत्रधारकामार्फत कोणतेही कृत्य किंवा रक्कम देणे/घेणे, करार करण्यापूर्वी मयत झाली असेल, वेडी झाली असेल, दिवाळखोर झाली असेल किंवा तिने कुलमुख्त्यारपत्र रद्द केले असेल आणि याची कल्पना कुलमुख्त्यारपत्रधारकाला खरोखरच नसेल आणि कुलमुख्त्यारपत्रधारकाने केलेले असे कृत्य सद्भावनेने (act in good faith) केलेले असेल तर तो कोणत्याही शिक्षेस पात्र ठरणार नाही. परंतू या कलमामुळे कुलमुख्त्यारपत्रधारकाला रक्कम/पैसा देणाऱ्या व्यक्तीचा, दिलेल्या रकमेवरील हक्क संपतो असे नाही. कुलमुख्त्यारपत्रधारकाला रक्कम/पैसा देणाऱ्या व्यक्तीला त्याची रक्कम परत मिळण्याचा कायद्यान्वये जो हक्क असेल तो अबाधित राहिल.

जर एखाद्या महिलेने तिच्या लग्नापूर्वी कोणाला मृत्युपत्रासंबंधी नसलेल्या कामांसाठी कुलमुख्त्यारपत्र दिले असेल तर तिच्या लग्नानंतरही ते कुलमुख्त्यारपत्र जणू तिचे लग्न झाले नाही असे गृहीत धरून अंमलात राहिल. कुलमुख्त्यारपत्रधारक खालील कामे करू शकतो:

- (अ) कुलमुख्त्यारपत्रधारकाला कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्याच्यावतीने कोणताही दस्त, (कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्याच्यावतीने) त्याच्या स्वतःच्या नावाने, स्वाक्षरीने आणि आवश्यकता वाटल्यास स्वतःची मुद्रा (own seal) उमटवून अंमलात आणू शकेल. परंतू कुलमुख्त्यारपत्रात नमुद अटी, शर्ती आणि अधिकाराबाहेर जाऊन काम करता येणार नाही.
- (ब) कुलमुख्त्यारपत्रधारकाने अत्यंत प्रामाणिकपणे काम करणे अपेक्षित आहे.
- (क) कुलमुख्त्यारपत्रधारकाने केलेल्या फसवेगिरीसाठी कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्याला जबाबदार ठरवता येणार नाही.
- (ड) कुलमुख्त्यारपत्रान्वये कुलमुख्त्यारपत्रधारकाला दिलेले अधिकार त्याला दुसऱ्या व्यक्तीला तबदिल करता येणार नाहीत.

(इ) कुलमुख्त्यारपत्रधारकाने, कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्या व्यक्तीला, सोपविलेल्या कामाचा आणि पैशाचा हिशोब वेळोवेळी देणे आवश्यक आहे.

कुलमुख्त्यारपत्र कायद्यात कुलमुख्त्यारपत्र कुलमुख्त्यारपत्र कधी रद्द होते याचा उल्लेख करण्यात आलेला नाही. तथापि, कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्या व्यक्तीस ते कधीही रद्द करण्याचा अधिकार आहे. अशा रद्दतेबाबत त्याने कुलमुख्त्यारपत्रधारकास कळविणे अपेक्षित आहे.

भारतीय करार कायदा, १८७२, (Indian Contract Act, 1872) कलम २०१ अन्वये कुलमुख्त्यारपत्र देणाऱ्या व्यक्तीला कुलमुख्त्यारपत्र रद्द करण्याचा अधिकार असतो किंवा कुलमुख्त्यारपत्रधारक कुलमुख्त्यारपत्राचा त्याग करू शकतो.

सर्वसाधारणपणे कुलमुख्त्यारपत्रधारकावर सोपवलेले काम पूर्ण झाल्यावर कुलमुख्त्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते. तथापि, प्रत्येक कुलमुख्त्यारपत्रात ते कधी रद्द/प्रभावहिन ठरेल याचा उल्लेख जरूर असावा.

कुलमुख्त्यारपत्र देणारी व्यक्ती किंवा कुलमुख्त्यारपत्रधारक मरण पावल्यास कुलमुख्त्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते. परंतू स्थावर मालमतेत कुलमुख्त्यारपत्रधारकाचा हक्क/अधिकार निर्माण करणारी कुलमुख्त्यारपत्रे, कुलमुख्त्यारपत्र देणारी व्यक्ती मरण पावली तरी काम पूर्ण झाल्याशिवाय रद्द ठरत नाहीत. (उदा. सोसायटी बांधकामासाठी कुलमुख्त्यारपत्र देण्यात आले होते. बांधकाम सुरू असतांना कुलमुख्त्यारपत्रदेणार मयत झाला. अशा वेळेस कुलमुख्त्यारपत्र देणारा मयत झाला म्हणून कुलमुख्त्यारपत्र रद्द न होता, कुलमुख्त्यारपत्रात नमूद केल्यानुसार बांधकाम पूर्ण झाल्यावर कुलमुख्त्यारपत्र रद्द होईल).

कुलमुख्त्यारपत्र देणारी व्यक्ती वेडी किंवा दिवाळखोर घोषित झाल्यास कुलमुख्त्यारपत्र आपोआप रद्द ठरते.

कुलमुख्त्यारपत्राचे खालील प्रकार आहेत:

१) साधारण कुलमुख्त्यारपत्र [General Power of Attorney (GPA)] : सर्वसाधारण कामासाठी प्रतिनिधी नेमून त्याला अधिकार देणे. येथे "सर्वसाधारण" या शब्दाचा अर्थ 'कामाचा विषय' सामान्य असणे असा होतो, दिलेले अधिकार सर्वसाधारण आहेत असा होत नाही. जर कुलमुख्त्यारपत्राच्या दस्तात, कुलमुख्त्यारपत्रधारकावर सोपवलेले काम विशिष्ट असेल किंवा त्या कामाचा विशिष्टरित्या उल्लेख केलेले असेल तर ते कुलमुख्त्यारपत्र साधारण मानले जाणार नाही. त्याला मर्यादित कुलमुख्त्यारपत्र मानले जाईल.

२) विशेष कुलमुख्त्यारपत्र [Special Power of Attorney (SPA)] : विशिष्ट काम किंवा कामांसाठी दिलेल्या कुलमुख्त्यारपत्राला विशेष कुलमुख्त्यारपत्र म्हणतात.

३) शाश्वत कुलमुख्त्यारपत्र [Durable Power of Attorney (DPA)] : ज्या कुलमुख्त्यारपत्रात, कुलमुख्त्यारपत्र करून देणारी व्यक्ती जरी मानसिकदृष्ट्या असमर्थ झाली तरी कुलमुख्त्यारपत्र धारकाला दिलेले अधिकार कायम राहतील असा उल्लेख असतो त्याला शाश्वत कुलमुख्त्यारपत्र म्हणतात.

कुलमुख्त्यारपत्र एखाद्या स्थावर मालमतेत अधिकार निर्माण करणारे नसेल तर ते नोंदणीकृत असणे आवश्यक नाही. परंतू जर कुलमुख्त्यारपत्र, रुपये शंभरपेक्षा जास्त किंमतीच्या स्थावर मालमतेविषयी केलेले असेल तर ते मुद्रांक शुल्कासह नोंदणीकृत असणे आवश्यक आहे. तथापि अन्य प्रकारचे कुलमुख्त्यारपत्र नोटरीकडे नोंदविलेले असावे.

मिळकत विक्रीसाठी साधारण कुलमुख्त्यारपत्र पुरेसे नाही असा निकाल सुरज लॅप आणि प्रा. लि. विरुध्द हरियाना राज्य व इतर या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिला आहे.



९५. दुसऱ्याच्या शेतातून पाईपलाईन टाकणे :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ४९.

अमोलला त्याची शेतजमीन बागायत करण्यासाठी लगतच्या विश्वासरावांच्या शेतजमिनीतून पाण्याची पाईपलाईन टाकणे आवश्यक होते. लगतच्या शेतकऱ्याच्या शेतातून पाईपलाईन नेण्यासाठी काय करावे याची माहिती घेण्यासाठी, अमोलने तलाठी भाऊसाहेबांची भेट घेतली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी अमोलला माहिती दिली की,

लगतच्या शेतकऱ्याशी असलेले संबंध सामंजस्याचे असतील तर अशी पाईपलाईन नेण्यात अडचण येत नाही. जर काढण्यास कोणाचीही हरकत नसेल तर वाद निर्माण होत नाहीत व अशा प्रकरणी कोणत्याही परवानगीचा देखील प्रश्न उद्भवत नाही. तथापी लगतचा शेतकरी पाईपलाईन नेण्यासाठी अडथळा निर्माण करत असेल तर अडचण होते.

अशी पाईपलाईन नेण्यासंदर्भात महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४९ मध्ये आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (पाण्याचे पाट बांधणे) नियम १९६७ अन्वये तरतुद केलेली आहे.

या अंतर्गत, ज्या शेतकऱ्याला दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या शेतजमिनीतून, स्वतःच्या शेतापर्यंत पाईपलाईन किंवा पाण्याचा पाट बांधण्याची इच्छा असेल, त्याने विहित नमुन्यामध्ये, पाईपलाईन कशी टाकणार याचा कच्चा नकाशा व सात-बारा उतारा जोडून तहसिलदाराकडे अर्ज करणे आवश्यक असते. असा अर्ज मिळाल्यानंतर तहसिलदार सर्व संबंधितांना नोटीस काढून त्यांना आपले म्हणणे मांडण्याची संधी देतात. शेजारच्या शेतकऱ्याची हरकत असेल तर हरकतीचे मुद्दे तपासले जातात. अर्जदाराची गरज विचारात घेऊन पाईपलाईन टाकण्याची किंवा पाण्याचा पाट बांधण्याची परवानगी दिली जाते.

अशी परवानगी देतांना, शेजारच्या शेतकऱ्याचे कमीतकमी नुकसान होईल अशा पध्दतीने पाट टाकावे, पाट किंवा पाईपलाईन ही जवळच्या अंतराने टाकावी, पाण्याच्या पाटाची रुंदी ही किमान आवश्यक आणि कोणत्याही बाबतीत दिड मिटरपेक्षा जास्त असू नये, पाईप लाईन टाकतांना ती किमान अर्ध्या मिटरपेक्षा जास्त खोलीवर टाकावी, शेजारच्या शेतकऱ्याला वाजवी भाडे द्यावे आणि पाईपलाईन टाकतांना तसेच तिची दुरुस्ती करतांना कमीतकमी जमीन खोदली जाईल तसेच खोदलेली जमीन अर्जदाराने पुन्हा स्वखर्चाने पुर्ववत करावी अशा अटी लादल्या जातात.

पाट किंवा पाईपलाईन टाकतांना जर शेतात उभी पिके असतील तर त्यांना कमीतकमी नुकसान पोहोचेल याची दक्षता घ्यावी, तरीही पिकांचे नुकसान झाल्यास, नुकसान भरपाई देण्याची जबाबदारी अर्जदाराची असते, अशी नुकसान भरपाई देण्यात कसूर करण्यात आला तर ती रक्कम जमीन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करता येते.

पाईपलाईनबाबत किंवा पाण्याच्या पाटाबाबत तहसिलदारानी दिलेल्या आदेशाविरुद्ध अपील करता येत नाही तथापि, यात जर अन्याय झाला असेल तर जिल्हाधिकाऱ्यांकडे दाद मागता येते.

अस्तित्वात असलेले पाण्याचे पाट किंवा पाईपलाईनला कोणी नुकसान पोहोचवण्याचा प्रयत्न केल्यास संबंधीत शेतकऱ्याने तहसिलदाराकडे दाद मागावी. जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४९(१०) अन्वये अशा नुकसानीसाठी दंडाची तरतुद आहे.



१६. पारसी धर्मीय दत्तक पुत्र :

वाचा : भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, १९२५, कलम ५० ते ५६ ; महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १४९, १५०.

जहांगिर नावाचा पारसी खातेदार मयत झाल्याबाबतची कागदपत्रे प्राप्त झाल्यानंतर तलाठी भाऊसाहेबांनी अर्जानुसार गाव नमुना ६ क मध्ये नोंद घेतली. स्थानिक चौकशी केली. आणि वारस ठराव मंजूर झाल्यानंतर गाव नमुना ६ मध्ये त्याची नोंद करून सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस बजावली.

एक दिवस मयत जहांगिर यांनी दत्तक घेतलेला जफर नावाचा मुलगा तलाठी भाऊसाहेबांकडे आला आणि त्याने तोंडी तक्रार केली की, तो मयत जहांगिर यांचा दत्तक पुत्र असून, मयत जहांगिरच्या मिळकतीच्या वाटणीत त्याला हिस्सा न मिळाल्याने त्याची वारस नोंदीबाबत तक्रार होती.

तलाठी भाऊसाहेबांनी त्याला समजावून सांगितले की, पारसी धर्मात 'मुलगा' आणि 'मुलगी' या संज्ञेत सावत्र किंवा दत्तक मुलगा किंवा मुलगी यांचा समावेश होत नाही. पारसी धर्मानुसार सावत्र मुलगा किंवा मुलगी म्हणजे त्या माता किंवा पित्याचे पूर्वी झालेल्या लग्नापासून झालेले आपत्य. अशा आपत्याला सावत्र माता किंवा सावत्र पित्याच्या मिळकतीत वारसा हक्क मिळत नाही. परंतू या संज्ञेत मयत मुलगा किंवा मुलगी यांचा समावेश असू शकतो.

दत्तकाबाबतही पारसी धर्मात काटेकोर नियम नाहीत. पारसी धर्मात अंत्यविधी करण्यासाठी दत्तक घेतले जाते. पारसी धर्मात दत्तक आपत्याला 'पलुक पुत्र' किंवा 'धर्मपुत्र' म्हणतात. 'पलुक पुत्राची' नेमणूक, पारसी व्यक्ती हयात असतांना केली जाते तर 'धर्मपुत्राची' नेमणूक पारसी व्यक्ती मयत झाल्यानंतर अंत्यविधी कार्य करण्यासाठी केली जाते.

दत्तक घेणाऱ्या माता किंवा पित्याच्या मिळकतीत, दत्तक आपत्याला वारसा हक्क मिळत नाही. मृत्यूपत्रानुसार दत्तक आपत्याला काही मिळकत दिली जाऊ शकते. त्यामुळे पारसी धर्मातील तरतुदीनुसार तुम्हाला मयत जहांगिरच्या मिळकतीत हिस्सा मिळणार नाही.



१७. महसूली न्यायालयीन कामकाजातील प्रमुख तरतुदी :

वाचा : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २२४.

तलाठी भाऊसाहेबांची पदोन्नती मंडलअधिकारी म्हणून झाली होती. मंडलअधिकारी म्हणून तक्रार केसेसची सुनावणी कशी घ्यावी याबाबत जाणून घेण्यासाठी त्यांनी मंडलअधिकाऱ्यांना, महसूली न्यायालयीन कामकाजातील प्रमुख तरतुदीबाबत माहिती देण्याची विनंती केली.

मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की,

▲ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम २२४ मध्ये महसूल अधिकाऱ्यांची कार्यपध्दती विषद आहे.

- ▲ हक्क नोंदणीची मागणी करणाऱ्या व्यक्तीवर संबंधित कागदपत्रे व माहिती पुरविण्याची जबाबदारी असते.
- ▲ सात-बारा हा जमीन मालकीचा प्राथमिक पुरावा मानला जात असला तरी निर्णायक पुरावा मानला जात नाही. सात-बारा जोपर्यंत बेकायदेशीर ठरविला जात नाही तोपर्यंत तो खरा असल्याचे कायद्याने गृहित मानले जाते.
- ▲ कलम २२७ अन्वये पुरावा किंवा दस्तऐवज सादर करण्यासाठी कोणत्याही व्यक्तीला समन्स काढण्याची तरतूद आहे. असा समन्स काढण्याचे अधिकार अक्वल कारकून आणि त्यापेक्षा वरिष्ठ अधिकाऱ्याला आहेत.
- ▲ कलम २३० अन्वये नोटीस बजावण्याची रीत दिलेली आहे.
- ▲ कलम २२९ अन्वये साक्षीदारास उपस्थित राहण्यास भाग पाडता येते.
- ▲ केस सुरू होताच मूळ तक्रारीच्या प्रती सर्व प्रतिवादींना देणे बंधनकारक आहे. महसूल अधिकाऱ्याने त्याबाबत स्पष्ट लेखी आदेश द्यावेत.
- ▲ एखाद्या प्रकरणात निकाल देतांना निकालपत्रात वादी, प्रतीवादी यांच्या नावाचा उल्लेख करू नये. त्यांचा उल्लेख 'वादी', 'प्रतिवादी', 'प्रतिवादी क्र. १', 'प्रतिवादी क्र. २' किंवा 'जाब देणार' असा करावा.
- ▲ कलम २३२ अन्वये कोणताही पक्षकार जर नोटीस बजावूनसुद्धा 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.
- ▲ कलम २३३ अन्वये अपरिहार्य कारणास्तव महसूल अधिकाऱ्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या अन्वये लेखी कारण नमूद करून सुनावणी स्थगित करता येते. परंतू अशा वेळेस उपस्थित पक्षकारांना सुनावणीची पुढील तारीख, वेळ व स्थळ कळवावे.
- ▲ सर्व पुरावे संपल्यानंतर प्रकरण निकालासाठी बंद करण्यात येते. निकालासाठी प्रकरण बंद केल्यानंतर १५ दिवसात निकाल देणे आवश्यक आहे हा काळ अपरिहार्य परिस्थितीत ३० दिवस असू शकतो. ३० दिवसांनंतर निकाल दिल्यास विलंबाची कारणे निकालपत्रात नमूद करणे आवश्यक आहे.
- ▲ कलम २४३ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कोणत्याही केसमध्ये उद्भवलेला खर्च संबंधितांना प्रोसेस फी च्या स्वरूपात किंवा त्यांच्या खर्चाने नोटीस बजावण्यासाठी मंजूर करता येतो. त्याबाबतचे आदेश काढण्याचे अधिकार महसूल अधिकाऱ्याला आहेत.
- ▲ कलम २३९ अन्वये रीतसर किंवा संक्षिप्त चौकशी प्रकरणात पुरावा म्हणून पक्षकारांमार्फत दाखल केलेले मूळ दस्तऐवज, पक्षकाराने तसा अर्ज केल्यास, योग्य ती फी घेऊन परत देता येतात.
- ▲ दिवाणी प्रक्रिया 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 दाव्यात दाखल झाली नाहीत तर दावा रद्द होतो.
- ▲ कॅव्हेट (Caveat) म्हणजे न्यायालयात दाखल असलेल्या किंवा दाखल करावयाच्या एखाद्या दाव्यामध्ये विरुद्ध 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.



९८. सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्भवाजवळ विहीर खोदणे :

वाचा: महाराष्ट्र भूजल अधिनियम १९९३, कलम ३.

रविंद्रला त्याच्या शेतात विहीर खोदायची होती. त्याबाबत चौकशी करण्यासाठी तो चावडीवर येऊन तलाठी भाऊसाहेबांना भेटला. कागदपत्रांची पाहणी केल्यानंतर असे आढळले की, रविंद्र ज्या ठिकाणी विहीर खोण्याचे नियोजन करत होता ते ठिकाण सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्भवापासून पाचशे मीटर अंतरापेक्षा कमी होते.

तलाठी भाऊसाहेबांनी रविंद्रला सांगितले की, महाराष्ट्र भूजल अधिनियम १९९३, कलम ३ अन्वये कोणत्याही खाजगी व्यक्तीला सार्वजनिक पिण्याच्या पाण्याच्या उद्भवापासून ५०० मीटर अंतरापर्यंत विहीर खोदता येत नाही. तथापि, विशिष्ट परिस्थितीत, तांत्रिक अधिकाऱ्याचे मत घेऊन सक्षम अधिकारी याबाबत परवानगी देऊ शकतो.



९९. सार्वजनिक उपद्रवाबाबत तक्रार :

वाचा : फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३, कलम १३३

विठ्ठलरावांनी तलाठी चावडीत येऊन, तलाठी भाऊसाहेबांकडे तक्रार केली की, गावातील अंजूमन नावाच्या इमारतीतून बाहेर येणाऱ्या सांडपाण्यामुळे दुर्गंधी पसरलेली असून जवळपासच्या लोकांना काम करता येणे अशक्य झाले आहे. अशा सांडपाण्यामुळे सार्वजनिक रोगराई पसरण्याचा धोका आहे. तुम्ही काहीतरी कारवाई करा. तलाठी भाऊसाहेबांनी विठ्ठलरावांना सल्ला दिला की याबाबत त्यांनी तालुका दंडाधिकारी किंवा उपविभागीय दंडाधिकारी यांच्याकडे लेखी तक्रार दाखल करणे योग्य होईल. तालुका दंडाधिकारी आणि उपविभागीय दंडाधिकारी यांना फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३ कलम १३३ अन्वये सार्वजनिक उपद्रवाविरुद्ध कारवाई करण्याचे अधिकार आहेत.

पोलीस अहवाल किंवा खाजगी व्यक्तीने अथवा वृत्तपत्र, दूरदर्शन अथवा अन्य प्रकारे सार्वजनिक उपद्रवाबाबत मिळालेल्या माहितीवरून तालुका दंडाधिकारी किंवा उपविभागीय दंडाधिकारी या कलमान्वये कारवाई करू शकतात. जर कोणत्याही व्यक्तीने,

१. सर्वसामान्य लोक ज्या सार्वजनिक स्थळाचा/रस्त्याचा/नदीचा/जलमार्गाचा कायदेशीररित्या वापर करतात त्यात कोणीतरी बेकायदेशीरपणे अडथळा निर्माण केला आहे. किंवा
२. एखादा व्यवसाय/ठेवलेला माल, सर्वसामान्य लोकांच्या आरोग्याला घातक ठरू शकेल, किंवा
३. एखाद्या मालामुळे/इमारतीमुळे किंवा अन्य कारणामुळे आग लागू शकेल अथवा स्फोट होऊ शकेल अथवा या प्रकारच्या पदार्थाची विल्हेवाट करण्यास प्रतिबंध करणे आवश्यक आहे, किंवा
४. एखाद्या इमारत/तंबू/झाड यामुळे येणाऱ्या-जाणाऱ्या सर्वसामान्य लोकांना इजा होऊ शकेल, किंवा
५. एखाद्या खोदकामामुळे/ तलाव/विहिरीमुळे सर्वसामान्य लोकांना अपघात होऊ शकेल त्यामुळे अशा जागी कुंपण घालणे आवश्यक आहे, किंवा
६. कोणतेही धोकादायक जनावर नष्ट करणे/कोंडून ठेवणे आवश्यक आहे, किंवा

७. एखाद्या घरातून/इमारतीतून बाहेर येणाऱ्या सांडपाण्यामुळे दुर्गंधी पसरलेली असून लोकांना काम करता येणे अशक्य झाले आहे अथवा अशा सांडपाण्यामुळे सार्वजनिक रोगराई पसरण्याचा धोका आहे, किंवा
 ८. टोकदार खिळे रस्त्यावर पसरवण्यात आले आहेत, किंवा
 ९. एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक विहिरीजवळ शौचालय बांधले आहे, किंवा
 १०. एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक जागेवर भिंत उभी केली आहे, किंवा
 ११. एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक रस्त्यावर अतिक्रमण केले आहे, किंवा
 १२. एखाद्या व्यक्तीने सार्वजनिक रस्त्यावर चबुतरा बांधला आहे,
 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 काढू शकतात आणि अशा व्यक्तीस आवश्यक तो अवधी देऊन सदर उपद्रव बंद करण्यासाठी/इतरत्र हलविण्यासाठी आदेश पारित करावा किंवा म्हणणे मांडण्यासाठी समक्ष हजर राहण्याचा आदेश पारित करू शकतात.

फौ.प्र.सं. कलम १३५ अन्वये आदेश बजावला गेल्यानंतर संबंधीत व्यक्तीने असा उपद्रव नमूद अवधीत दूर केला पाहिजे किंवा समक्ष हजर राहून म्हणणे सादर केले पाहिजे.

फौ.प्र.सं. कलम १३५ अन्वये आदेश बजावला गेल्यानंतरही संबंधीत व्यक्तीने असा उपद्रव नमूद अवधीत दूर केला नाही किंवा समक्ष हजर राहून म्हणणे सादर केले नाही आणि आदेशाचे पालन केले नाही तर फौ.प्र.सं. कलम १३६ अन्वये अशी व्यक्ती भारतीय दंड संहिता, कलम १८८ अन्वये कारवाईस पात्र ठरते.



१००. ज्येष्ठ नागरिक निर्वाह अधिनियम २००७ :

वाचा : आई वडिलांचा व ज्येष्ठ नागरिकांचा निर्वाह व कल्याण अधिनियम-२००७

सदानंदराव नावाचे वय वर्षे सत्तर असलेले वयोवृद्ध खातेदार चावडीत तलाठी भाऊसाहेबांकडे आले आणि त्यांची मुले चांगली कमवती असूनही, त्यांची देखभाल करीत नाहीत अशी तक्रार करू लागले. सदानंदरावांना तीन मुले होती जी चांगल्या पदावर शहरात नोकरीला होती. सदानंदरावांनी स्वतःच्या नावावरील शेतजमीनही तिन्ही मुलांना बक्षीसपत्राने देऊन टाकली होती. सदानंदरावांची खाण्यापिण्याचीही भांत होती. त्यांची दयनिय परिस्थिती बघुन तलाठी भाऊसाहेबांना त्यांची दया आली.

तलाठी भाऊसाहेबांनी सदानंदरावांना सल्ला दिला की,

आई वडिलांचा व ज्येष्ठ नागरिकांचा निर्वाह व कल्याण अधिनियम-२००७ अन्वये तुम्ही उपविभागीय अधिकाऱ्यांकडे अर्ज दाखल करा.

▲ या अधिनियमातील कलम २(क) अन्वये 'मुले' या संज्ञेत पुत्र, कन्या, नातू व नातू यांचा समावेश होतो.

▲ कलम २(ख) अन्वये 'निर्वाह' या संज्ञेत अन्न, वस्त्र, निवारा आणि वैद्यकीय शुश्रूषा (देखभाल) व उपचार यांचा समावेश होतो.

- ▲ कलम २(घ) अन्वये 'आई-वडिल' या संज्ञेत जन्म देणारे माता व पिता, दत्तक माता व पिता, सावत्र माता व पिता यांचा समावेश होतो, मग ते ज्येष्ठ नागरिक असो किंवा नसो.
- ▲ कलम २(ज) अन्वये 'ज्येष्ठ नागरिक' या संज्ञेत वय वर्षे साठ पूर्ण केलेल्या अथवा त्यापेक्षा अधिक वयाच्या आणि भारतीय नागरिक असलेल्या व्यक्तीचा समावेश होतो.
- ▲ कलम 2(ट) अन्वये 'कल्याण' या संज्ञेत अन्न, आरोग्याची काळजी, मनोरंजन केंद्र यांसाठी व ज्येष्ठ नागरिकांसाठी आवश्यक असलेल्या इतर सुविधांसाठी केलेली तरतूद यांचा समावेश होतो.
- ▲ कलम ४(१) अन्वये स्वतःच्या उत्पन्नातून किंवा स्वतःच्या मालकीच्या मालमतेतून स्वतःचा निर्वाह करण्यास असमर्थ असलेल्या आई-वडिलांसह ज्येष्ठ नागरिक त्यांच्या एका किंवा अधिक मुलांविरुद्ध निर्वाहासाठी अर्ज करू शकतील.
- ▲ कलम ५(१) (ख) अन्वये जर आई-वडिल अथवा ज्येष्ठ नागरिक निर्वाहासाठी अर्ज करण्यास असमर्थ असतील तर त्यांच्यातर्फे प्राधिकृत केली व्यक्ती किंवा संघटना अर्ज करू शकेल.
- ▲ कलम ५(१) (ग) अन्वये या अधिनियमान्वये नेमलेले न्यायाधिकरण स्वाधिकारात दखल घेऊ शकेल.
- ▲ कलम ५ (२) अन्वये मासिक निर्वाह भत्याशी संबंधित कार्यवाही प्रलंबित असतांना न्यायाधिकरण आई-वडिल अथवा ज्येष्ठ नागरिकांना मासिक अंतरिम निर्वाह भत्ता देण्याबाबत मुलांना/नातेवाईकांना निर्देश देऊ शकेल.
- ▲ कलम ५ (४) अन्वये कलम ५ (१) नुसार मासिक निर्वाह भत्ता मागणी अर्ज, नोटीस बजावल्याच्या तारखेपासून नव्वद दिवसांच्या आत निकालात काढण्यात येईल. अपवादात्मक परिस्थितीमध्ये, लेखी कारणे नमूद करून हा अवधी कमाल तीस दिवस पुढे वाढविता येईल.
- ▲ कलम ५ (८) अन्वये न्यायाधिकरणाच्या या आदेशाचे पर्याप्त कारणांशिवाय पालन न झाल्यास, न्यायाधिकरणाला मुलांच्या अथवा नातेवाईकांच्या विरुद्ध वॉरंट काढता येईल किंवा दंडासह रक्कम वसूल करता येईल किंवा एक महिन्यापर्यंत असू शकेल इतक्या कालावधीसाठी किंवा रक्कम प्रदान करण्यात येईपर्यंत किंवा यापैकी जे आधी घडेल तितक्या कालावधीसाठी कारावासाची शिक्षा देता येईल.
- परंतू असे वॉरंट काढण्यासाठी, ज्या तारखेस रक्कम देय झाली होती त्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत अशा देय रकमेची वसूली करण्यासाठी न्यायाधिकरणाकडे तसा अर्ज करणे आवश्यक असेल.
- ▲ कलम ७(२) अन्वये उपविभागीय अधिकाऱ्याच्या दर्जापेक्षा कमी नसलेला अधिकारी या न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष असेल.
- ▲ कलम ९(१) अन्वये स्वतःचा निर्वाह चालविण्यास असमर्थ आई-वडिल अथवा ज्येष्ठ नागरिक यांच्या मुलाने अथवा नातेवाईकाने, त्यांचा निर्वाह चालविण्यास नकार दिला आहे याची खात्री पटल्यानंतर, न्यायाधिकरण अशा आई-वडिल अथवा ज्येष्ठ नागरिकांना मासिक निर्वाह भत्ता देण्यासाठी त्यांच्या मुलांना अथवा नातेवाईकांना आदेश देईल.
- ▲ कलम ९(२) अन्वये असा मासिक निर्वाह भत्ता दरमहा दहा हजार रुपयांपेक्षा अधिक असणार नाही. (असा मासिक निर्वाह भत्ता ठरवितांना अर्जदाराच्या अन्न, वस्त्र, निवारा आणि आरोग्याची काळजी या मुलभूत गरजा तसेच विरोधी पक्षाचे एकूण उत्पन्नही लक्षात घ्यावे. यासाठी सूत्र: विरुद्ध पक्षकाराला सर्व मार्गांनी मिळणारे एकत्रीत उत्पन्न भागिले त्या कुटूंबातील अर्जदारासह एकूण व्यक्ती किंवा कमाल दहा हजार रुपये दरमहा)
- ▲ कलम १३ अन्वये ज्यांना उपरोक्त आदेशान्वये रक्कम प्रदान करण्यास भाग पाडण्यात आले आहे त्यांनी आदेशीत रक्कम आदेश जाहिर झाल्यापासून तीस दिवसांच्या आत न्यायाधिकरणाच्या आदेशात दिलेल्या निदेशाप्रमाणे जमा करणे आवश्यक राहिल.

▲ कलम २३(१) अन्वये या अधिनियमाच्या प्रारंभानंतर कोणत्याही ज्येष्ठ नागरिकाने, एखाद्या व्यक्तीला, तो, त्या ज्येष्ठ नागरिकाला मूलभूत सुविधा पुरवेल किंवा त्याच्या मूलभूत शारीरिक गरजा पुरवेल या शर्तीस अधिन राहून, दान अथवा अन्य प्रकारे आपली मालमत्ता हस्तांतरित केली असेल आणि त्या व्यक्तीने, त्या ज्येष्ठ नागरिकाला मूलभूत सुविधा पुरविण्यास किंवा मूलभूत शारीरिक गरजा पुरविण्यास नकार दिला असेल किंवा तो त्यासाठी निष्फळ ठरला असेल तर असे झालेले मालमत्तेचे हस्तांतरण लबाडीने किंवा जबरदस्तीने किंवा गैरवाजवी प्रभावाने केले असल्याचे मानण्यात येईल आणि न्यायाधिकरणास असे हस्तांतरण अवैध आहे असे घोषित करता येईल.

▲ कलम २४ अन्वये ज्येष्ठ नागरिकांची काळजी घेणारी व त्यांचे संरक्षण करणारी जी कोणतीही व्यक्ती, अशा ज्येष्ठ नागरिकाचा संपूर्णतः परित्याग करण्याच्या उद्देशाने त्याला कोणत्याही ठिकाणी सोडून देईल, ती व्यक्ती कारावासास आणि/किंवा द्रव्यदंडास पात्र असेल.



१०१. वाटप दरखास्त प्रकरणाची अंमलबजावणी :

वाचा : दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४

तलाठी भाऊसाहेबांच्या विनंतीवरून मंडलअधिकाऱ्यांनी वाटप दरखास्त प्रकरणाची अंमलबजावणी कशा प्रकारे होते हे सांगायला सुरुवात केली. मंडलअधिकाऱ्यांनी सांगितले की, जमिनीच्या वाटपाबद्दल जर सहहिस्सेदारांमध्ये मालकी हक्काचा वाद असेल किंवा महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये वाटपाचा अर्ज दाखल करण्यापूर्वी एखाद्या सहहिस्सेधारकाने दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल केला असेल तर अशा दाव्याची सुनावणी दिवाणी न्यायालयात होते. यात दिवाणी न्यायालय, दावा दाखल करणाऱ्या व्यक्तीचा, दावा जमिनीत किती हिस्सा आहे याबाबत आदेश पारित करतात. अशा प्रकरणात सामान्यपणे मुळ पुरावा घेऊन, दावा जमीन वडिलोपार्जित होती किंवा कसे, सदर जमिनीत पुर्वी वाटप झाले होते किंवा कसे, दावा जमिनीत हिस्सा मिळण्यास अर्जदार पात्र आहे किंवा कसे, अर्जदार हिस्सा मिळण्यास पात्र असल्यास त्याला किती हिस्सा मिळाला पाहिजे अशा विविध मुद्द्यावर पुरावा घेऊन दिवाणी न्यायालयामार्फत अंतिमरित्या आदेश पारित केले जातात. अशा आदेशान्वये दिवाणी न्यायालयातर्फे वाटप मागणाऱ्याचा हिस्सा ठरविला जातो. आणि जिल्हाधिकारी यांनी मिळकतीचे सरसनिरस वाटप करून द्यावे असे अंतिम आदेश वाटप दरखास्त प्रकरणामध्ये दिवाणी प्रक्रिया संहितेच्या कलम ५४ नुसार दिवाणी न्यायालयाकडून पारित केले जातात. अशा प्रकरणाला महसुली भाषेत 'वाटप दरखास्त प्रकरण' म्हटले जाते.

दिवाणी न्यायालयाकडून असे वाटप दरखास्त प्रकरण जिल्हाधिकारी यांचे नावे प्राप्त होते व जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून ते संबंधीत तहसिलदारकडे रितसर वाटप करण्याकामी पाठविले जाते. तहसिलदारांमार्फत सदर प्रकरण तालुका अधिक्षक, भूमि अभिलेख यांचेकडे, दावा जमिनीचे आकारमान, उत्पादकता, सुपिकता विचारात घेऊन, त्या जमिनीचे वाटप सरसनिरस मानाने करण्यासाठी पाठविले जाते. तालुका अधिक्षक, भूमि अभिलेख, संबंधीत खातेदाराकडून जमिनीची मोजणी फी भरून घेतात आणि मोजणी नकाशा तयार करतात. यावेळी सर्व हितसंबंधितांचे म्हणणे विचारात घेऊन एकत्रिकरण कायद्याचा भंग न होता जमिनीचे विभाजन करणारा खातेदारानिहाय वाटप तक्ता तयार केला जातो व तहसिलदार यांच्याकडे प्रकरण परत पाठविले जाते.

असे प्रकरण प्राप्त झाल्यावर तहसिलदार, सर्व हितसंबंधितांना नोटीस काढून, तालुका अक्षिक, भूमी अभिलेख यांच्या वाटप तक्त्यावर सुनावणी घेतात. सर्वांचे म्हणणे विचारात घेऊन, महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम १९६७ चे नियम ५,६, व ७ अन्वये तहसिलदार वाटपाचे अंतिम आदेश पारित करतात किंवा तालुका अधिक्षक, निरीक्षक भूमी अभिलेख यांनी पाठविलेला वाटप तक्ता दुरुस्त करतात किंवा आवश्यकता असल्यास, तो तक्ता पुर्ण बदलतात. असा आदेश काढतांना रस्त्याचा हक्क, शेतीतील झाडांचा हक्क, विहिरीमधील पाण्याचा हिस्सा या बाबत विचार केला जातो.

त्यानंतर, वाटप तक्त्याप्रमाणे, जमिनीचा ताबा संबंधित व्यक्तींना, किती तारखेला मिळणार आहे याबाबत ताबा देण्याची नोटीस काढतात.

ठरलेल्या दिवशी, तहसिलदार प्रत्यक्ष जमिनीवर जाऊन जमिनीचा ताबा संबंधितांना देतात. ताब्याच्या वेळेस, आवश्यकता असल्यास पुरेसा पोलिस बंदोबस्त पुरविला जातो.

जर ज्याच्या ताब्यात जमिन आहे अशी व्यक्ती गैरहजर राहिली तर एकतर्फी ताबा दिला जातो. ताबा देताना पंचनामा व ताबापावती केली जाते.

ताबापावती व पंचनामा करून ही जमिन संबंधित सहहिस्सेदाराच्या ताब्यात दिल्यानंतर, तलाठ्याने गाव दप्तरात हुकूमानुसार प्रत्यक्ष ताबा दिल्याची नोंद, तहसिलदार यांचा महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये दिलेला आदेश, दिवाणी न्यायालयाचा आणि कब्जापावती याचा उल्लेख करून नोंदवावी आणि ही नोंद तहसिलदार किंवा मंडलअधिकारी यांनी त्याच दिवशी प्रमाणित करावी.

नोंदीची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर या बाबतचा अंतिम अहवाल, जिल्हाधिकारी यांचेकडे पाठविला जातो आणि जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत दिवाणी न्यायालयाला कळविले जाते.



तलाठी यांना आवश्यक नोटीसीचे नमुने

☞ नमुना ७: अधिकार संपादन करण्याचा अर्ज मिळाल्यावर द्यावयाची पोहोच

(म.ज.म.अ.१९६६, कलम १४९ अन्वये)

नमुना ७

(नियम ९ आणि २२)

श्री. राहणार (गाव)....., तालुका.....यांच्याकडून तालुक्यातील
गावाचा भूमापन क्रमांक उपविभाग क्रमांक यासंबंधीचे अधिकार संपादन करण्याविषयी दिनांक
.../.../..... रोजी तोंडी/लेखी प्रतित्वृत्त आणि त्या पृष्ठ्यर्थ पुढील कागदपत्रे प्राप्त झालीत.

१.

२.

३.

४

५.

दिनांक: .../.../.....

तलाठी, मौजे

ठिकाण:

तालुका,

जिल्हा.....



☞ नमुना ९: सर्व हितसंबंधीतांना समक्ष हजर राहण्याची सूचना देणारी नोटीस

(म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (२) अन्वये)

नमुना ९

(नियम १४ आणि २२४)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम १५० (२) अन्वये सूचना

श्री.यांस,

ज्या अर्थी, तालुक्यातील गावच्या फेरफाराच्या नोंदवहीत, खाली विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे
जमिनीतील अधिकारांच्या संपादनासंबंधी नोंद करण्यात आली आहे:-

फेरफार नोंदवहीतील

संपादन केलेल्या

ज्यातील अधिकार

संपादन

नोंदीचा अनुक्रमांक

अधिकाराचे स्वरूप

करण्यात आले आहे

तो भूमापन

आणि दिनांक

क्रमांक आणि उपविभाग

क्रमांक

(१)

(२)

(३)

◆आणि ज्याअर्थी तुमचा उक्त फेरफारात हितसंबंध आहे असे अधिकार अभिलेखावरून / फेरफार नोंदवहीवरून मला वाटते.

◆आणि ज्याअर्थी तुमचा उक्त फेरफारात हितसंबंध आहे असे मानण्यास मला संयुक्तिक कारण आहे. त्याअर्थी, आता मी, (तलाठ्याचे नाव), ज्या ठिकाणी उपरोक्त जमीन आहे त्या गावचा तलाठी, याद्वारे, उक्त फेरफार नोंदीसंबंधी तुम्हास सूचना मिळाल्यापासून पंधरा दिवसांच्या आत, उक्त नोंदीसंबंधी तुमची कोणतीही हरकत असल्यास, ती तोंडी किंवा लेखी माझ्याकडे पाठविण्यास तुम्हाला फर्मावित आहे.

उक्त पंधरा दिवसांच्या मुदतीत कोणतीही हरकत मला न मिळाल्यास, उक्त नोंदीस तुमची संमती आहे असे गृहीत धरले जाईल याची कृपया नोंद घ्यावी.

दिनांक: .../.../.....

तलाठी, मौजे

ठिकाण:

तालुका,

जिल्हा.....



☞ नमुना १०: फेरफार नोंदीबाबत कोणी लेखी अथवा तोंडी आक्षेप/हरकत घेतल्यास त्यास द्यावयाची पोहोच (म.ज.म.अ.१९६६, कलम १५० (३) अन्वये)

नमुना १०

(नियम १५ आणि २५)

श्री. राहणार (गाव)....., तालुका.....यांच्याकडून तालुक्यातील

गावाचा फेरफार नोंद क्रमांक संबंधी तोंडी/लेखी हरकत दिनांक .../.../..... रोजी प्राप्त झाली.

दिनांक: .../.../.....

तलाठी, मौजे

ठिकाण:

तालुका,

जिल्हा.....



☞ नमुना ११: मंडलअधिकारी यांनी, तलाठ्याला फेरफार नोंदी किंवा विवादग्रस्त नोंदीबाबत निर्णय करण्यासाठी भेट देण्याबाबत सूचना.

नमुना ११

(नियम १७ (१))

श्री. तलाठी (गाव), तालुका यांस,

मी, मंडलअधिकारी, तालुका तुम्हाला याद्वारे कळवत आहे की, तुमच्या प्रभाराखाली असलेल्या गावांच्या फेरफार नोंदवहीत, प्रमाणन अधिकाऱ्याच्या यापूर्वीच्या भेटीपासून ज्या नोंदी करण्यात आल्या असतील, त्या फेरफारांच्या नोंदीवर निर्णय घेण्याच्या प्रयोजनार्थ व अशा फेरफारांच्या नोंदीसंबंधीच्या विवादग्रस्त प्रकरणांच्या नोंदवहीत दाखल केलेल्या विवादाचा निर्णय करण्याच्या प्रयोजनार्थ मीया तालुक्यातील या गावामध्ये भेट देणार आहे/मुक्काम करणार आहे.

निर्णय घ्यावयाच्या फेरफाराच्या नोंदी व त्यांच्या विषयीचे विवाद यात ज्या व्यक्तींचा हितसंबंध असल्याचे अभिलेखावरून दिसून येत असेल, अशा सर्व हितसंबंधी व्यक्तींना, महाराष्ट्र जमीन महसूल अभिलेख (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१, नमुना १२ अन्वये, माझ्या भेटीच्या/ मुक्कामाच्या तारखेपूर्वी किमान पंधरा दिवस अगोदर नोटीस देण्याबद्दल मी तुम्हाला फर्मावित आहे.

दिनांक: .../.../.....

मंडलअधिकारी तथा प्रमाणन

अधिकारी

मंडल, तालुका,

जिल्हा.....

ठिकाण:



☛ नमुना १२: मंडलअधिकारी यांच्या भेटीची सूचना हितसंबंधीतांना देण्याबाबत तलाठ्याने द्यावयाची नोटीस.

नमुना १२

(नियम १७ (१))

नोटीस

श्री.यांस,

ज्याअर्थी, खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या जमिनीतील अधिकारांच्या संपादनाबाबत तालुक्यातील या गावाच्या फेरफार नोंदवहीत नोंद करण्यात आली आहे:-

फेरफार नोंदवहीतील	संपादन केलेल्या	ज्यातील अधिकार
संपादन		
नोंदीचा अनुक्रमांक	अधिकाराचे स्वरूप	करण्यात आले आहे
तो भूमापन		
आणि दिनांक		क्रमांक आणि उपविभाग
क्रमांक		
(१)	(२)	(३)

आणि ज्याअर्थी,

◆ (अ) उक्त नोंदीवर निर्णय घेण्याच्या,

◆ (ब) विवादग्रस्त प्रकरणांच्या नोंदवहीत, उक्त नोंदीच्या संबंधात दाखल केलेल्या विवादाचा निर्णय करण्याच्या प्रयोजनार्थ, प्रमाणन अधिकारी दिनांक: .../.../..... रोजी तालुक्यातील या गावात याठिकाणी वाजल्यापासून वाजेपर्यंत भेट देणार/मुक्काम करणार आहेत. आणि ज्याअर्थी, उक्त फेरफार नोंदीशी तुमचा हितसंबंध आहे असे अधिकार अभिलेखावरून आढळून येत आहे. त्याअर्थी, आता मी, (तलाठ्याचे नाव), ज्या ठिकाणी उपरोक्त जमीन आहे त्या गावचा तलाठी, याद्वारे, उक्त फेरफार नोंदीसंबंधीच्या तुमच्या हरकती प्रमाणन अधिकाऱ्यासमोर मांडण्याकरीता, त्यांच्यासमोर, तुमच्याकडे असलेल्या सर्व पुराव्यांसह, उपरोक्त ठिकाणी आणि वेळेत उपस्थित राहण्याची तुम्हाला नोटीस देत आहे.

तुम्ही उपस्थित न राहिल्यास, उक्त बाबतीत तुम्हाला काहीही सांगावयाचे नाही असे गृहीत धरून, तुमच्या अनुपस्थितीत उक्त विवादावर निर्णय दिला जाईल याची कृपया नोंद घ्यावी.

दिनांक: .../.../.....

तलाठी, मौजे

ठिकाण:

तालुका,

जिल्हा.....

