

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन
कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६
अंमलबजावणी करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल विभाग

शासन परिपत्रक क्र : जमीन-२०२५/प्र.क्र.३३६/जमीन-०१(ई-१३७९२३४)

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक :- १६ जुलै, २०२६.

- वाचा :-** १. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८
२. हैदराबाद कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९५०
३. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम, १९५८
४. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ (दि. १५ एप्रिल २०२६ चे राजपत्र).

प्रस्तावना :-

सद्यस्थितीत, राज्यात विदर्भासाठी महाराष्ट्र कुळवहिवाट (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम, १९५८, मराठवाड्यासाठी हैदराबाद कुळवहिवाट अधिनियम, १९५० व उर्वरीत महाराष्ट्रासाठी, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ लागू आहे. सदर कायद्यातील अनुक्रमे कलम ५७, कलम ५०ब, कलम ४३ नुसार, जमीन कसणाऱ्या कुळास कुळकायद्यानुसार मालकी हक्क दिल्यापासून १० वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाल्यावर जमिनीची विक्री करता येते. मात्र, त्यासाठी जिल्हाधिकारी यांचेकडे महसूल आकारणीच्या ४० पट नजराणा रक्कम भरावी लागते. तथापि, सदर नजराण्याची रक्कम अत्यंत किरकोळ असल्यामुळे आणि त्यामुळे संबंधित शेतकऱ्यास नजराणा भरणेबाबत नाहक त्रास होत असल्याने महसूल आकारणीच्या ४० पट नजराणा आकारणीची तरतूद महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ (दि. १५ एप्रिल २०२६ चे राजपत्र) नुसार रद्द करण्यात आली आहे.

तसेच, महाराष्ट्र राज्यातील औद्योगिक विकासाला गती देण्याच्या अनुषंगाने बिगर शेतकरी व्यक्तीला शेतजमीन विकत घेता यावी म्हणून सन १९९४ मध्ये, महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८, हैदराबाद कुळवहिवाट अधिनियम, १९५० आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम, १९५८ मध्ये सुधारणा करून अनुक्रमे कलम ६३-१अ, कलम ४७अ, व कलम ८९अ चा समावेश करण्यात आला आहे. सदर कलमांमधील तरतुदी समान असून केवळ कलमांचे क्रमांक वेगळे आहेत. सदर कलमांमध्ये देखील

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ (दि. १५ एप्रिल २०२६ चे राजपत्र) नुसार सुधारणा करण्यात आल्या आहेत.

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ च्या अनुषंगाने महसूल विभागाच्या सर्व क्षेत्रीय अधिकारी व कर्मचाऱ्यांना मार्गदर्शक सूचना / दिशा-निर्देश निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक:-

महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ (दि. १५ एप्रिल २०२६ चे राजपत्र) ची प्रत यासोबत जोडली आहे. राज्यातील सर्व जिल्हाधिकारी, उपविभागीय अधिकारी आणि तहसिलदार यांना या सुधारित तरतुदीस अनुसरून खालील सूचनांचे पालन करण्याचे निर्देश देण्यात येत आहेत:-

१. महाराष्ट्र कुळवहिवाट अधिनियम, १९४८ चे कलम ४३ च्या पोटकलम(१) मधील दुस-या परंतुकाखालील खंड(क), हैदराबाद कुळवहिवाट अधिनियम, १९५० चे कलम ५०ब मधील पोटकलम(१) मधील परंतुकाखालील खंड(क) तसेच, महाराष्ट्र कुळवहिवाट (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम, १९५८ चे कलम ५७ मधील पोटकलम(१) मधील परंतुकाखालील खंड(क) महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ नुसार वगळण्यात आलेले आहेत. त्यामुळे आता यापुढे विहित १० वर्षांचा कालावधी संपल्यावर सदर तरतुदीनुसार कार्यवाही करताना महसूल आकारणीच्या ४० पट नजराणा आकारण्यात येऊ नये.त्यानुसार सर्व संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या अखत्यारितील क्षेत्रामधील कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियमातील तरतुदीन्वये प्राप्त जमिनीबाबत तात्काळ विशेष मोहिम राबवून सदर तरतुदीची काटेकोर अंमलबजावणी करण्यात यावी.
२. कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, १९४८ चे कलम ६३-१अ, हैदराबाद कुळवहिवाट शेतजमिन अधिनियम, १९५० चे कलम ४७ अ आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम, १९५८ चे कलम ८९ अ मध्ये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीकडे हस्तांतरणाबाबत तरतुदी करण्यात आल्या आहेत. सदर कलमांमधील तरतुदी या समान असून केवळ कायदानुसार कलमांच्या क्रमांकामध्ये बदल आहे. सदर तरतुदींमध्ये महाराष्ट्र

कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ नुसार सुधारणा करण्यात आली असून सदर सुधारित तरतुदीच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहे.

२.१ सदर कलमांतील तरतुदीनुसार खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी किंवा यथास्थिती, एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी खरेदी केलेल्या जमिनीच्या गाव नमुना क्र. ७/१२ च्या इतर अधिकार सदरी कुळकायदा कमल ६३(१) अ / कलम ४७अ / कलम ८९अ अन्वये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी किंवा यथास्थिती, एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी खरेदी केलेली जमीन (खरेदीचा दिनांक, पाच वर्षात उपरोक्त वापर बंधनकारक) अशा नोंदी घेण्याच्या अनुषंगाने सर्व जिल्हाधिकारी यांनी त्यांच्या अधिनस्त कार्यक्षेत्रात कालबद्ध विशेष मोहिम राबवून सदर नोंदी अद्यावत करण्याची त्वरित कार्यवाही करावी.

२.२ सदर कलमांतील पोट-कलम (१) अन्वये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी ज्या उद्योजकांनी दि. १७ मे २००४ ते दि. १ जानेवारी २०१६ या कालावधीत खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतजमीन खरेदी केली आहे, त्यांना शासनाद्वारे विनिर्दिष्ट करण्यात येतील अशा शर्तींना अधीन राहून खरेदीच्या दिनांकापासून एकूण १५ वर्षांच्या कालावधीत जमिनीच्या खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी अशी जमीन वापरण्यास परवानगी देण्यात येईल, अशी सुधारित तरतूद सदर कलमांच्या पोट-कलम (१) मध्ये तिसरे परंतुक समाविष्ट करून करण्यात आली आहे. सदर तरतुदीच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे शर्ती विनिर्दिष्ट करण्यात येत आहे:-

अ) सदर कलमांतील पोट-कलम (१) अन्वये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी दि. १७ मे २००४ ते दि. १ जानेवारी २०१६ या कालावधीत खरेदीदार-जमीनधारकाने खरेदी केलेली जमीन भोगवटादार वर्ग-२ ची असेल आणि सदर जमीन खरेदी केल्याच्या दिनांकापासून प्रथम ५ वर्षांच्या आत वापर सुरु झाला नसेल त्याबाबतीत, जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीन धारकाकडून एकूण १५ वर्षांपैकी प्रथम ५ वर्षांनंतरच्या पुढील कालावधीकरिता, ती जमीन ज्या मूळ किमतीला खरेदी केली गेली त्या किमतीच्या ४८ टक्क्यांएवढी अतिरिक्त रक्कम आणि त्या रकमे व्यतिरीक्त दिनांक ०१.०१.२०१६ पर्यंतच्या कालावधीकरिता प्रत्येक वाढीव वर्षासाठी बिगर उपयोजन कर म्हणून, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये देय असलेल्या बिगर-कृषि कराच्या वार्षिक आकारणीच्या ३ पट आणि

दिनांक ०१.०१.२०१६ पासून पुढील उर्वरित कालावधीकरिता बिगर उपयोजन कर म्हणून, प्रत्येक वाढीव वर्षासाठी अशा जमिनीच्या शिघ्र सिद्ध गणकानुसार येणा-या मूल्यांकनाच्या २ टक्के इतकी रक्कम वसूल करून घ्यावी.

तसेच, सदर जमीन भोगवटादार वर्ग-१ ची असेल आणि सदर जमीन खरेदी केल्याच्या दिनांकापासून प्रथम ५ वर्षांच्या आत वापर सुरु झाला नसेल त्याबाबतीत, जिल्हाधिकारी यांनी सदर जमीनधारकाकडून एकूण १५ वर्षांपैकी प्रथम ५ वर्षांनंतरच्या पुढील कालावधीकरिता बिगर उपयोजन कर म्हणून दिनांक ०१.०१.२०१६ पर्यंतच्या उर्वरित कालावधीकरिता प्रत्येक वाढीव वर्षासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अन्वये देय असलेल्या बिगर-कृषि कराच्या वार्षिक आकारणीच्या तीन पट आणि दिनांक ०१.०१.२०१६ पासून पुढील उर्वरित कालावधीकरिता बिगर उपयोजन कर म्हणून, प्रत्येक वाढीव वर्षासाठी अशा जमिनीच्या शिघ्र सिद्ध गणकानुसार येणा-या मूल्यांकनाच्या २ टक्के इतकी रक्कम वसूल करून घ्यावी.

- ब) तसेच, सदर तरतुदींच्या पोट-कलम (१) अन्वये खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी दि. १७ मे २००४ ते दि. १ जानेवारी २०१६ या कालावधीत खरेदी केलेल्या जमिनींना सदर कलमांमधील पोटकलम (५) व (६) मधील तरतुदी वगळून इतर सर्व तरतुदी आहे तशा लागू राहतील.
- २.३ खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी, दि. १७ मे २००४ ते दि. १ जानेवारी २०१६ या कालावधीत खरेदी केलेल्या जमिनींना उक्त परी. क्र. २.१ मध्ये नमूद शर्तींना अधिन राहून वापरात आणावयाचा एकूण कालावधी हा १५ वर्षे आहे. तर, दिनांक ०१.०१.२०१६ पासून पुढे खरेदी केलेल्या जमिनींना सदर कलमामध्ये नमूद शर्तींना अधीन राहून वापरात आणावयाचा एकूण कालावधी हा १० वर्षे आहे.

तथापि, आता महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ नुसार उपरोक्त १० वर्षे किंवा यथास्थिति, १५ वर्षांच्या कालावधीमध्ये, जर खऱ्याखऱ्या औद्योगिक वापरासाठी खरेदी केलेल्या जमीनधारकाला प्रलंबित खटल्यामुळे, जमीन एकत्रीकरणातील विलंबामुळे, किंवा खरेदीदाराच्या नियंत्रणाबाहेरील अन्य

परिस्थितीमुळे, जमिनीचा खराखुरा औद्योगिक वापर सुरु करणे शक्य झाले नसेल आणि त्यानुषंगाने जमीन वापरात आणण्यासाठी मुदतवाढ मिळणेबाबत राज्य शासनास संबंधितांनी तशी विनंती केल्यास आणि राज्य शासनाची तशी खात्री पटल्यास, राज्य शासनास अशा जमिनीच्या शिघ्र सिद्ध गणकानुसार येणा-या बाजार मूल्याच्या १० टक्के इतके अधिमूल्य आकारून जास्तीत जास्त ३ वर्षांपर्यंत मुदतवाढ देता येईल अशी तरतुद सदर कलमांच्या पोट-कलम (१) मध्ये नव्याने परंतुक क्र. ४ समाविष्ट करून समावेश केली आहे.

सबब, अशा सर्व प्रकरणी सर्व जिल्हाधिकारी यांनी एक महिन्याच्या कालावधीत विशेष मोहीम घेऊन संबंधितांची खराखुरा औद्योगिक वापर सुरु करण्यासाठी १० वर्षे किंवा यथास्थिति, १५ वर्षांव्यतिरिक्त जास्तीत जास्त ३ वर्षे वाढीव कालावधी उपलब्ध करून देण्याच्या अनुषंगाने मागणी असल्यास, तसा अर्ज घेऊन त्यानुसार तपासणी करून सविस्तर प्रस्ताव शासनास मान्यतेसाठी सादर करावा.

२.४ सदर कलमातील तरतुदीनुसार खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी खरेदी केलेल्या जमिनीचा विहित कालमर्यादेत वापर सुरु न झाल्यास आणि सदर कलमांतील तरतुदीनुसार वाढीव कालावधी मिळणेबाबत कोणतीही विनंती केली नसल्यास, कोणताही विलंब न करता संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी सदर कलमातील तरतुदीनुसार विहित प्रक्रिया राबवून संबंधित जमीन शासन जमा करणे व त्यानुषंगिक इतर कार्यवाही करण्याची त्वरीत कार्यवाही करावी.

२.५ महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ लागू झाल्याच्या दिनांकापासून म्हणजेच दिनांक १५.०४.२०२६ पासून पुढे सदर कलमांच्या पोट-कलम (१) अन्वये खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी किंवा यथास्थिती, एकात्मिकृत नगर वसाहत प्रकल्पासाठी केवळ भोगवटादार वर्ग-१ म्हणून धारण केलेली जमीन खरेदीसाठी पात्र असेल. तसेच अशी जमीन खरेदीकरतेवेळी खरेदीदाराला महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ४७ नुसार एक वेळचे रुपांतरण अधिमूल्य प्रदान करावे लागेल, अशी तरतुद सदर कलमांचे पोट-कलम (२) मधील पूर्वीची तरतुद वगळून नव्याने समाविष्ट केली आहे.

सबब, त्यानुषंगाने कार्यवाही करण्याबाबत सर्व जिल्हाधिकारी यांनी आपल्या अधिनस्त कार्यक्षेत्रातील सर्व संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांना सूचित करावे.

२.६ सदर कलमातील तरतुदीनुसार खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी यथास्थिती एकत्मिकृत विशेष वसाहत प्रकल्पासाठी खरेदी केलेल्या जमिनीबाबत देय असलेल्या नजराण्याच्या रकमा वेळोवेळी शासकीय कोषागार भरणा करून घेण्यात येईल, याबाबत सर्व जिल्हाधिकारी यांनी दक्षता घ्यावी.

२.७ सदर कलमांतील तरतुदीनुसार दि.०१.०१.२०१६ पासून खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी खरेदी केलेली जमीन खरेदी केल्याच्या दिनांकापासून एकूण १० वर्षांच्या आत जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीने विकण्याबाबत पोट-कलम (५) मध्ये आणि जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीने सदर जमिनीच्या वापराच्या प्रयोजनात बदल करण्याबाबत पोट-कलम (६) मध्ये तरतूद आहे.

तथापि, आता महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन कायदे (सुधारणा) अधिनियम, २०२६ नुसार जिल्हाधिकारी सदर पोट-कलम (५) व (६) अन्वये अशी परवानगी शासनाच्या पूर्वमान्यतेने देईल, अशी तरतूद करण्यात आली आहे. सबब, सर्व जिल्हाधिकारी यांनी अशी परवानगी देण्याच्या अनुषंगाने सविस्तर प्रस्ताव शासनाच्या मान्यतेसाठी सादर करावा. शासनाची मान्यता प्राप्त झाल्यानंतर विक्रीसाठी यथास्थिती, वापर बदल करण्यासाठी अंतिम परवानगी देण्यापूर्वी देय असलेल्या नजराण्याची रक्कम **लगेच** शासनाकडे जमा करून घ्यावी. तसेच, यानुषंगाने सर्व जिल्हाधिकारी यांनी आपल्या अधिनस्त कार्यक्षेत्रातील खरेदी-विक्री दस्त नोंदवून घेणा-या सहनिबंधक, मुद्रांक शुल्क विभागाला योग्य ती दक्षता घेण्याबाबत सूचना द्याव्यात.

२.८ सदर कलमांतील तरतुदीनुसार खरेदी केलेल्या जमिनीचा विहित प्रयोजनासाठी वापर सुरू न करता सार्वजनिक प्रयोजनासाठी भूसंपादन होत असताना, सदर जमिनीच्या संपादनाचा मोबदला संबंधित मालकास अदा करण्यापूर्वी शासनास देय असलेल्या बिगर उपयोजन कर व नजराण्याची रक्कम कपात करून घेण्याची दक्षता घेण्यात यावी.

- २.९ सदर कलमांतील तरतुदीनुसार खरेदी केलेल्या जमिनीचा विकास करण्यापूर्वी संबंधित कंपनी जर अवसायनात निघाल्यास संबंधित सक्षम प्राधिका-यामार्फत लिलावाची नोटीस काढण्यापूर्वी संबंधित कंपनीकडे शासनास देय असल्यास सर्व रकमांचा समावेश करण्याबाबत दक्षता घेण्यात यावी. अशी रक्कम लिलावानंतर शासनाकडे जमा करण्यात यावी.
- २.१० महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ चे कलम ६३ व कलम ६३ एक (अ) व तत्संबंधीचे नियम १९५६ चे नियम ३६ (२) व इतर संबंधित कायद्यातील/नियमांतील तरतुदींचे पालन होत आहे किंवा कसे याचा सर्व जिल्हाधिकारी यांना विशेष मोहीम घेऊन तात्काळ आढावा घ्यावा. ज्या प्रकरणी तरतुदींचे पालन झालेले नाही अशा सर्व प्रकरणी नियमानुसार पुढील कार्यवाही त्वरीत करावी.
- २.११ महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ कलम ६३ एक (अ) व इतर संबंधित कायद्यामधील तरतुदीनुसार ख-या खु-या औद्योगिक कारणासाठी खरेदी केलेल्या जमिनींना विकास परवानग्या देताना, विविध स्थानिक विकास/नियोजन प्राधिकरणे-सिडको, एमएमआरडीए, एमएसआरडीसी, म्हाडा, नगरविकास विभागाचे सहायक संचालक, नगर रचना, महसूल विभागाचे क्षेत्रीय अधिकारी- उपविभागीय अधिकारी, तहसिलदार यांच्यामार्फत महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ कलम ६३ एक (अ) व तत्सम कायद्यातील समांतर मुळ तरतुदींचा भंग होणार नाही, याची दक्षता घेण्यात यावी. महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ कलम ६३ एक (अ) मधील व तत्सम कायद्यातील समांतर तरतुदीनुसार खरेदी केलेल्या जमिनींना सदर कायद्यातील प्रचलित तरतुदीनुसार देय असलेल्या परवानग्या व्यतिरिक्त इतर कोणत्याही कायद्यातील तरतुदीनुसार विकास परवानग्या, प्रयोजन बदल, विक्री परवानगी विविध स्थानिक विकास/विशेष नियोजन प्राधिकरणे-सिडको, एमएमआरडीए, एमएसआरडीसी, म्हाडा, सहायक संचालक, नगर रचना, महसूल विभागाचे क्षेत्रीय अधिकारी- उपविभागीय अधिकारी, तहसिलदार यांच्यामार्फत परवानग्या देण्यात येऊ नयेत.

०३. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेतांक २०२६०७१६१७५४२८०४४८ असा आहे, हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(संजय धारुरकर)
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत :-

- १) मा.मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई.
- २) मा.राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई.
- ३) अपर मुख्य सचिव,(महसूल) महसूल व वन विभाग यांचे विशेष कार्य अधिकारी.
- ४) विभागीय आयुक्त (सर्व)
- ५) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक,भूमी अभिलेख,पुणे.
- ६) जिल्हाधिकारी(सर्व)
- ७) अपर जिल्हाधिकारी(सर्व)
- ८) निवड नस्ती (कार्यासन जमीन-०१/०१अ)