धारण जमिनीचे वाटप (म.ज.म.अ. कलम ८५)

सर्वसाधारणपणे वाटपाबद्दल कल्पना अशी आहे की, मिळकतीचे सरस-निरस मानाने तुकडे पाडून माप व सीमांकनानुसार (Metes & bounds) आपसात जमीन वाटुन घेणे.

◆ मिळकतीच्या कायदेशीर **वाटपाचे** प्रामुख्याने **खालील प्रकार आहेत:**

♦ वडील/पुरुषाने स्वतःहून स्वतःमध्ये आणि मुलांमध्ये केलेले वाटप

♦ दुय्यम निबंधकासमोर लेखी दस्त नोंदवून केलेले वाटप

♦ हिश्शासंबंधी वाद असल्यामुळे दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८, कलम ५४ अन्वये दिवाणी न्यायालयाकडून
करण्यात आलेले वाटप.

♦ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये तहसिलदारसमोर झालेले वाटप.

(म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वयेचे मूळ अधिकार हे जिल्हाधिकारी यांचे आहेत. तथापि, शासन आदेश, महसूल व वन विभाग, क्रमांक-युएनएफ-१४६७ (इ)-आर, दि. १४/८/१९६७ अन्वये जिल्हाधिकाऱ्यांना असणारे काही अधिकार ज्या अनुसूचीन्वये तहसिलदारांना प्रदान करण्यात आले आहेत, त्या अनुसूचीत कलम ८५ च्या सर्व अधिकारांचा समावेश आहे.)

O फक्त सात-बाराला आणेवारी लागली किंवा हिस्सेवारी लावली म्हणून मिळकतीचे वाटप झाले असे कायदा मानत नाही.

O एकत्र कुटूंबातील चुली (Kitchen) वेगळ्या आहेत म्हणजे वाटप झाले असे मानता येत नाही.

O दाव्यातील मिळकती वादीचे ताब्यात नसतील तर त्याला दरम्यानचे उत्पन्न मागण्याचा हक्क असतो.

O जोपर्यंत विरुद्ध गोष्ट सिद्ध होत नाही तोपर्यंत एकत्र कुटुंब अस्तित्वात आहे किंवा होते असे कायदा मानतो.

O सहमालकास विरुद्ध कब्जाने मालकी मिळत नाही.

O एकत्र कुटूंबाच्या मिळकतींचे मृत्युपत्र केले असल्यास फक्त मृत्युपत्र करणाऱ्या मयत व्यक्तीच्या हिश्श्यापुरतेच ते मृत्युपत्र लागू असते.

◆ **कायदेशीर तरतूद:**

महाराष्ट्र महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७

O कलम ८५

१) दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यावरून किंवा सहधारकांनी अर्ज केल्यानंतर, 'जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७' च्या तरतुदींना अधीन राहून, धारण जमिनीचे विभाजन यात यापुढे तरतूद केलेल्या पध्दतीने करण्यात येईल.

२) कोणत्याही धारण जमिनीत एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा कोणत्याही सहधारकास, धारण जमिनीतील आपल्या हिश्श्याच्या विभाजनाकरिता जिल्हाधिकाऱ्याकडे (हे अधिकार तहसिलदारकडे हस्तांतरीत करण्यात आले आहेत.) अर्ज करता येईल.
परंतु, स्वामित्व हक्काबाबत कोणताही प्रश्न उद्भवल्यास, या प्रश्नाचा निर्णय दिवाणी न्यायालयाकडून येईतोपर्यंत असे विभाजन करण्यात येणार नाही.
३) स्वामित्व हक्काबाबत कोणताही वाद नसल्यास सर्व सहधारकांची बाजू ऐकून घेतल्यानंतर, जिल्हाधिकाऱ्यास धारण जमिनीचे विभाजन करता येईल व ह्या अधिनियमान्वये राज्य शासनाने केलेल्या नियमानुसार धारण जमिनीवरील आकारणीची वाटणी करता येईल.
४) वगळण्यात आले आहे.
५) राज्य शासनास महसूल देणाऱ्या धारण जमिनीचे विभाजन करताना, योग्यरीतीने झालेला खर्च, जिल्हाधिकाऱ्यास योग्य वाटेल अशा प्रमाणात, ज्याच्या विनंतीवरून विभाजन करण्यात आले अशा सहधारकाकडून किंवा विभाजनात ज्यांचा हितसंबंध असेल अशा व्यक्तीच्या हिश्शामधून महसुलाची मागणी असल्याप्रमाणे वसूल करण्यात येईल.

✓ म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये "धारण जमिनीचे विभाजन" असा शब्द प्रयोग आहे.

✓ कलम ८५ (२) अन्वये *'एकाहून अधिक सहधारकांपैकी एकाने अर्ज केल्यास .....'* असा उल्लेख आहे. कोणत्याही धारण जमिनीत एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा कोणत्याही सहधारकास, धारण जमिनीतील आपल्या हिश्शाच्या विभाजनाकरिता जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करता येईल अशी तरतूद आहे. म्हणजेच जमिनीचा एक किंवा सर्व सहधारक वाटपासाठी अर्ज करू शकतील.

✓ कलम ८५ (३) मध्ये *'सहधारकांची बाजू ऐकून घेऊन वाटप करावे'* असे नमूद आहे. म्हणजेच सर्व हितसंबंधीतांना नोटीस देऊन त्यांचे म्हणणे ऐकून घेणे आवश्यक आहे.

✓ वडिलोपार्जित जमिनीचे वाटप म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये, जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि एकत्रीकरण अधिनियम १९४७ च्या तरतुदींना आधिन राहून करता येते. ''सहहिस्सेदार/सहधारक म्हणजे ज्यांचा जमिनीवर प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्ष कब्जा आहे असे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती" असा होतो.

✓ म.ज.म.अ. १९६६ कलम २(१२) अन्वये 'जमीन धारण करणे' किंवा 'जमिनीचा धारक असणे' म्हणजे वैधरीत्या जमिनीचा कब्जा असणे, मग ते प्रत्यक्षात असो किंवा नसो, असे नमूद आहे.

✓ तहसिलदार समोर किंवा दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीकृत वाटप पत्राने वाटप करतांना सर्व सहहिस्सेदारांची संमती आवश्यक असते. सहहिस्सेदारांमध्ये वाद असल्यास, तहसिलदारने असे प्रकरण बंद करून अर्जदारास 'दिवाणी न्यायालयामार्फत वाटप करून घ्यावे' असे कळवावे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

✓ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ किंवा त्याखालील नियमांमध्ये "सहधारक" या शब्दाची व्याख्या कुठेही आढळत नाही. ज्या मूळ 'मुंबई जमीन महसूल अधिनियम, १८७९' ला निरसीत करून आणि त्यातील काही तरतुदींचा वापर करून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ तयार करण्यात आला आहे, त्यातील कलम ३ (२५) मध्ये 'संयुक्त धारक' किंवा 'संयुक्त वहिवाटदार' ची व्याख्या पुरेशी समर्पक आहे.

"The Bombay Land Revenue Code, 1879".
Sec. 3 [(25): "Joint holders", "Joint occupants". - The term "joint holders", or "joint occupants" means, holders or occupants who hold land as co-sharers, whether as co-sharers in a family undivided, according to Hindu law or otherwise, and whose shares are not divided by metes and bounds; and where land is held by joint holders or joint occupants, "holder" or "occupants", as the case may be, means all of the joint holders or joint occupants.

'संयुक्त धारक', 'संयुक्त वहिवाटदार' म्हणजे- हिंदू कायद्यानुसार संयुक्त कुटुंबातील सह-भागीदार या नात्याने सहउपभोगिता म्हणून जमीन धारण करणारा धारक, ज्यांचे हिस्से सीमांकीत केले गेले नाहीत आणि जेथे जमीन संयुक्त धारक किंवा संयुक्त वहिवाटदार यांनी धारण केली आहे तेथे सर्व संयुक्त धारक किंवा संयुक्त वहिवाटदार असा आहे.

वरील व्याखेवरून 'सहधारक' म्हणजे फक्त सात-बारा सदरी नाव असल्या व्यक्तीच नव्हे तर एकत्र हिंदू कुटुंबातील, भविष्यात वारसा हक्काने, सात-बारा सदरी दाखल होणारे कायदेशीर वारस हे देखील 'सहधारक' किंवा 'संयुक्त धारक' आहेत हे स्पष्ट होते. या बाबतीत मा. सर्वोच्च न्यायालयाने पारीत केलेल्या काही निकालातील संबंधीत विधाने खालील प्रमाणे आहेत:

- ***Supreme Court of India***

Syed Shah Ghulam Ghouse Mohiuddin v/s Syed Shah Ahmed Moriuddin Kamisul - 7 February, 1971.
'Possession by one co-owner is not by itself adverse to other co-owners. On the contrary, possession by one co-owner is presumed to be the possession of all the co-owners unless it is established that the possession of the co-owner is in denial of title of co-owners and the possession is in hostility to co-owners by exclusion of them'.

- ***Supreme Court of India***

Kailash Rai v/s Jai Jai Ram & Others- 22 January, 1973.
'One can very well visualize a family consisting of father and two sons, both of whom are minors. Normally, the cultivation will be done only by the father. Does it mean that

SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

when the father is found to be cultivating the land, he alone is entitled to the bhumidhari rights in the land and that his two minor sons are not entitled to any such rights?
In our opinion, the normal principal that possession by one co-sharer is possession for all has to be, applied. Further, even when one co-sharer is in possession of the land, the other co- sharers must be considered to be in constructive possession of the land. The expression 'possession', in our opinion, takes in not only actual physical possession, but also constructive possession that a person has in law'.

◆ एकत्र हिंदू कुटुंबात, वडिलोपार्जित जमीन वडिलांच्या नावे आहे मुलांचे नाव ७/१२ सदरी दाखल नाहीत त्यांना मुलांमध्ये जमीन वाटप करायची आहे ती करता येईल का?

☞ होय, म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये अशा जमिनीचे वाटप, वडिलांना त्यांच्या हिश्शापुरते करता येईल. कारण मुलांना वडिलोपार्जित जमिनीत वारस कायद्यानुसार हक्क आहे.

◆ वडिलांची स्वकष्टार्जित जमीन आहे, त्यांना म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये अशा जमिनीचे वाटप मुलांच्या नावे करता येईल का?

☞ **नाही.** म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये स्वकष्टार्जित जमिनीचे वाटप मुलांच्या नावे करता येणार नाही. कारण स्वकष्टार्जित मिळकतीमध्ये मुलांना वडिलांच्या हयातीत कोणताही हक्क नाही. अशा जमिनीचे वाटप त्यांना नोंदणीकृत बक्षीसपत्राने करता येईल.

◆ 'केवळ सात-बारा सदरी नाव आहे म्हणजे मालक आहे असे कायदा समजत नाही' ही संकल्पना चर्चा करुन अधिक स्पष्ट व्हावी.

☞ वरील संकल्पना अशी ढोबळ स्वरूपात घेऊन उपयोग नाही. कोणतीही नोंद जोपर्यंत विरूध्द स्वरूपात सिध्द होत नाही तो पर्यंत ती खरी मानली जाते. सात-बारा सदरी असलेले नाव खोटे/बेकायदेशीर आहे हे सिध्द होईपर्यंत ते खरेच मानले जाईल. सात-बारा सदरी असलेले नाव योग्य व कायदेशीर आहे हे सिध्द करण्याचा प्रसंग आल्यास त्यासाठी इतर पुरावे (उदा. फेरफार, नोंदणीकृत खरेदी खत) सादर करावे लागतील. म.ज.म.अ. १९६६, कलम १५७ अन्वये अधिकार अभिलेखातील नोंद आणि फेरफार नोंदवहीतील प्रमाणित नोंद ही, एतद्विरुद्ध सिद्ध करण्यात येईपर्यंत किंवा त्याबद्दल नवीन नोंद कायदेशीररीत्या दाखल करण्यात येईपर्यंत, खरी असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल.

◆ **महाराष्ट्र जमिन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ अन्वये तरतूद:**

O नियम २: अर्जातील तपशील:

(एक) कलम ८५, पोट-कलम (१) अन्वये सहधारकाने, धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्शाचे विभाजन करण्यासाठी करावयाच्या अर्जात खालील तपशील असेल :-

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(अ) धारण जमिनीत समाविष्ट करण्यात आलेल्या प्रत्येक क्षेत्राचे क्षेत्रफळ आणि त्याचा अधिकार अभिलेखात नोंद करण्यात आलेला भू-मापन क्रमांक व हिस्सा क्रमांक.

(ब) धारण जमिनीचा सत्ता प्रकार. ती दुमाला जमीन आहे की बिनदुमाला आहे आणि बिनदुमाला आहे आणि बिनदुमाला धारण जमिनीच्या बाबतीत तो भोगवटदार वर्ग १, वर्ग २ किंवा सरकारी पट्टेदार म्हणून ती धारण करीत आहे.

(क) धारण जमिनीचा जमीन महसूल

(ड) सहधारकांची नावे व पत्ते आणि त्यांच्या हिश्शांची व्याप्ती.

(दोन) अर्जासोबत अधिकार अभिलेखातील नोंदीची (सात-बारा, आठ-अ, संबंधीत सर्व फेरफार यांची, सहा महिन्याच्या आतील एक प्रमाणीत प्रत असेल.

❍ नियम ३: नोटीस व उद्घोषणा:

(एक) अर्ज मिळाल्यावर तहसिलदार सर्व अर्जदारास वाजवी नोटीस देईल व नेमलेल्या दिवशी अर्जदारांची जातीने सुनावणी करील आणि अर्जदाराची सुनावणी केल्यानंतर उक्त प्रकरण, नियम १० खाली येत नाही (मुंबईच्या जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ विरूध्द) असे त्याला आढळून येईल तर तो कलम २३० च्या उपबंधानुसार (नोटीस बजावण्याची रीत), नियमास जोडण्यात आलेल्या नमुना 'अ' मधील नोटीस इतर सर्व सहधारकांवर बजावण्याची व्यवस्था करील आणि अश्या नोटिशीद्वारे अशा प्रत्येक सहधारकावर नोटीस बजावण्यात आल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांहून कमी नसेल किंवा साठ दिवसांहून अधिक नसेल अशा, नोटिशीत विनिर्दिष्ट करण्यात येईल त्या दिवशी, त्याच्यापुढे हजर राहण्यास व त्यांच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास त्या निवेदन करण्यास त्यांना फर्मावेल.

नमुना 'अ'

(नियम ३ पहा)

नोटीस

श्री./श्रीमती.....(वडिलांचे नाव) ....., राहणार ..... तालुका....., जिल्हा.....यांस,

ज्याअर्थी, गाव ....., तालुका ..... जिल्हा ..... मधील खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या धारण जमिनीचे सहधारक श्री ..... (वडिलांचे नाव)....., याने उक्त धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्शाच्या विभाजनाकरीता अर्ज केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचे योजिले आहे व ...../...../ २०.... ही तारीख सुनावणीसाठी निश्चित करण्यात आली असून, सुनावणी.....येथे .... वाजता करण्यात येणार आहे.

DR.SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

त्याअर्थी, तुम्हास याद्वारे, कळविण्यात येते की, निश्चित केलेल्या तारखेला तुम्ही जातीने अथवा विधी व्यवसायीमार्फत किंवा मान्यताप्राप्त अभिकर्त्यामार्फत हजर राहून, तुमच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास, त्या निवेदन कराव्यात.

तुम्ही अशा रितीने हजर राहण्यास व हरकती निवेदन करण्यात कसूर केला तर, उक्त विभाजनास तुमची कोणतीही हरकत नाही, असे गृहीत धरण्यात येईल.

धारण जमिनीचा तपशील:

भू-मापन क्रमांक/ हिस्सा क्रमांक	क्षेत्रफळ	जमीन महसूल
(१)	(२)	(३)

मुद्रा

दिनांक: ..../..../ २०... तहसिलदार

(दोन) तहसिलदार, या नियमास जोडलेल्या नमुना 'ब' मधील उद्घोषणा प्रसिध्द करण्याची व्यवस्था करील. अशा उद्घोषणेची एक प्रत, तालुक्याच्या व ज्या खेड्यात ती धारण जमीन असेल त्या खेड्याच्या मुख्यालयात लावण्यात येईल आणि आवश्यक असेल तर ज्या क्षेत्रामध्ये ती धारण जमीन असेल त्या क्षेत्रात कार्य करणाऱ्या सहकारी बॅकेस किंवा भू-विकास बॅकेस किंवा दोन्ही बॅकांस पाठविण्यात येईल.

नमुना 'ब'

(नियम ३ पहा)

उद्घोषणा

ज्याअर्थी, गाव ....., तालुका ....., जिल्हा....., मधील खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या धारण जमिनीचा सहधारक श्री .....(वडिलांचे नाव) .....
याने उक्त धारण जमिनीतील त्याच्या हिश्शाच्या विभागणीकरिता अर्ज केला आहे.

आणि ज्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचे योजिले आहे व ...../...../२०..... ही तारीख सुनावणीसाठी निश्चित करण्यात आली असून, सुनावणी ..... येथे .... वाजता करण्यात येणार आहे.

त्याअर्थी, उक्त धारण जमिनीत ज्यांचे हितसंबंध आहेत त्या सर्व व्यक्तींना याद्वारे कळविण्यात येते की, निश्चित केलेल्या तारखेस त्यांनी जातीने अथवा विधी व्यवसायीमार्फत अथवा मान्यताप्राप्त अभिकर्त्यामार्फत हजर राहून त्यांच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास, त्या निवेदन कराव्यात.

वर उल्लेख केलेल्या तारखेस व ठिकाणी अशा रितीने हजर राहण्यास व हरकती निवेदन करण्यात कसूर केल्यास, त्यानंतर कोणत्याही हरकती विचारात घेण्यात येणार नाहीत.

धारण जमिनीचा तपशील:

भू-मापन क्रमांक/ हिस्सा क्रमांक	क्षेत्रफळ	जमीन महसूल

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy Collector

(१) (२) (३)

मुद्रा

दिनांक: ..../..../ २०... तहसिलदार

❍ नियम ४: विभाजनासाठी केलेला अर्ज नाकारण्यासाठी तहसिलदारची शक्ती:

अर्जदार, सहधारक आणि हजर होतील अशा कोणत्याही व्यक्ती यांची सुनावणी केल्यानंतर तहसिलदारचे मत असे होईल की, जिच्यासाठी अर्ज केला आहे त्या धारण जमिनीमध्ये अर्जदाराचा हितसंबंध नाही किंवा अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त आहे तर तो असा अर्ज नाकारील आणि अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त असेल त्याबबतीत त्याच्या हक्कासंबंधीचा प्रश्न दिवाणी न्यालयामार्फत सोडविण्याचा अर्जदारास निर्देश देईल.

❍ नियम ५: विभाजन करण्याची रीत:

तहसिलदारने तो अर्ज फेटाळला नसेल तर तो जातीने किंवा तो नियुक्त करील अशा अभिकरणामार्फत विभाजन करण्याच्या कामास लागेल. व्यवहार्य असेल तेथवर, संपूर्ण भू-मापन क्रमांक किंवा भू-मापन क्रमांकाच्या उप-विभाग नेमून देण्यात येतील व फारच क्वचित प्रसंगी उप-विभागाचे आणखी विभाजन करण्याच्या अवलंबन करण्यात येईल. प्रत्येक पक्षकाराला शक्यतो जमिनीचे सलग क्षेत्र नेमून देण्यात येईल व प्रत्येक पक्षकाराला नेमून देण्यात आलेल्या क्षेत्राची उत्पादनक्षमता, धारण जमिनीतील त्याच्या भागाच्या प्रमाणात आहे हे सुनिश्चित करण्यासाठी दक्षता घेण्यात येईल.

❍ नियम ६: आकारणीचे संविभाजन:

धारण जमिनीच्या आकारणीचे सहधारकांनी धारण जमिनीत धारण केलेल्या भागांच्या प्रमाणात विभाजन करण्यात येईल. तथापि, अशा धारण जमिनीतील कोणत्याही भू-मापन क्रमांकाच्या सर्व उप-विभागांवरील एकूण आकारणी त्या भू-मापन क्रमांकाच्या संपूर्ण आकारणीपेक्षा कमी होत असेल अथवा अधिक होत असेल तर तसा फरक आकारणीत भर घालून किंवा तीमधून कपात करुन उप-विभागावर अशा रितीने सम प्रमाणात विभागण्यात येईल की, त्यांची बेरीज मूळ भू-मापन क्रमांकाच्या आकारणी इतकी होईल.

❍ नियम ७: विभाजन कायम करण्यापूर्वीची कार्यरीती:

विभाजन पूर्ण करण्यात आल्यानंतर, पक्षकार ज्या कोणत्याही हरकती घेतील त्या तहसिलदार ऐकून घेईल आणि विभाजनात सुधारणा करील किंवा ते कायम करील. विभाजनात अशी सुधारणा करण्यात आल्याच्या किंवा ते कायम करण्यात आल्याच्या तारखेनंतर येणाऱ्या कृषी वर्षाच्या प्रारंभापासून हे विभाजन अंमलात येईल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

O नियम ८: विभाजनाच्या खर्चाची वसुली:
विभाजनाचा खर्च, कलम ८५, पोट-कलम (५) मध्ये तरतूद केलेल्या रितीने तहसिलदार वसूल करेल.

O नियम ९: दिवाणी न्यायालयाच्या हुकूमनाम्यान्वये विभाजन:
दिवाणी न्यायालयाचा कोणताही हुकूमनामा अथवा आदेश या अन्वये कोणत्याही धारण जमिनीचे विभाजन करण्याचा आदेश देण्यात आल असेल तेव्हा नियम ५, ६, व ७ यांचे उपबंध हे सहधारकाने अर्ज केल्यावर धारण जमिनीच्या विभाजनासंबंधात ज्या रितीने लागू होतात, त्या रितीने ते लागू होतील.

O नियम १०: व्यावृत्ती:
विभाजनाची परिणती, मुंबईच्या जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ याच्या उपबंधान्वये राज्य शासनाने निश्चित केलेल्या प्रमाण क्षेत्रापेक्षा कमी विस्तार असलेली धारण जमीन निर्माण करण्यात होत असेल तर या नियमाच्या उपबंधानुसार कोणत्याही धारण जमिनीचे विभाजन करता कामा नये.

◆ **मुदतीचा कायदा -** शेतजमिनीच्या वाटपासाठी तहसिलदारकडे अर्ज उशिरा दाखल केला म्हणून अर्ज मुदतीत नाही हा आरोप ग्राह्य धरता येणार नाही. वाटपाला मुदतीच्या कायद्याचा अडसर नसतो.

◆ **आदेशानंतर** – तहसिलदारकडून वाटपाचा आदेश पारित झाल्यानंतर तो अभिलेखात नोंदविण्यासाठी ग्राम महसूल अधिकारीकडे पाठविला जातो. ग्राम महसूल अधिकारी यांनी सदर आदेशान्वये फेरफार घ्यावा. या कामी परत पक्षकारांना नोटिसा बजावण्याची आवश्यकता नसते किंवा नोटिशीचा कालावधीही लागू पडत नाही. याचाच अर्थ, या आदेशाचा अंमल तत्काळ सात-बारा सदरी देण्यासाठी मंडल अधिकाऱ्यांनी सदर फेरफार नोंद तत्काळ प्रमाणित करणे आवश्यक ठरते.

◆ **वाटपानंतरचा ताबा -** वाटपातील तपशिलाप्रमाणे सर्व सहहिस्सेदारांनी जागेवर ताबा घेतला असे समजले जाते, मात्र काही वाद उद्भवल्यास महसूल अधिकारी पंचांसमक्ष जागेवर ताबा देवू शकतात.

◆ **वाटपासंबंधी शासनाचे आदेश आणि परिपत्रके:**
O महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक ०/ ३०९२/ प्र. क्र. २५/ ल-६, दिनांक -७ मे, १९९२ अन्वये:
एखाद्या जमिनीच्या सहधारकांनी खाजगीरित्या सामोपचाराने वा आपसांत समजुतीने जमिनीची नोंदणीकृत विभागणी करून घेतली असेल, अशा प्रकरणी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम ८५ अन्वये कार्यवाही करण्याचा प्रश्न उद्भवत नाही. मात्र खाजगीरित्या केलेल्या विभागणीस महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाच्या कलम-१४९ अन्वये, जमीनधारकांनी तलाठी यांना वर्दी दिल्यावर त्याची नोंद घेऊन कलम-१५० अन्वये प्रचलित कार्यपद्धतीनुसार सदर नोंदी प्रमाणित करण्याची जबाबदारी महसूल अधिकाऱ्यांवर असते.

तथापि, शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, खाजगीरित्या सामोपचाराने वा आपापसात जमिनीच्या प्रत्येक वाटप प्रकरणात केवळ कलम ८५ चा अर्थ चुकीचा लावून महसूल अधिकारी हस्तक्षेप करीत आहेत. सबब शासन असे निर्देश देत आहे की, सर्व विभागीय आयुक्त/ सर्व जिल्हाधिकारी यांनी याबाबतच्या सविस्तर सूचना आपल्या नियंत्रणाखालील सर्व संबंधित अधिकाऱ्यांना विशेषत: तहसिलदारांना देऊन ही चुकीची कार्यप्रणाली त्वरित बंद करण्याच्या दृष्टीने उचित कार्यवाही करावी.

O मा. जिल्हाधिकारी, बुलढाणा, यांच्या दिनांक १९/९/२०१३ च्या परिपत्रकान्वये:

वाचा:

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम ८५, नियम-१९७१.
२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ चे कलम १४९, नियम १९७१.
३) शासन परिपत्रक क्र.सी.सी.डी.२९६६/२९००९७-एल.१ दिनांक ५ जानेवारी,१९७६.
४) शासन परिपत्रक क्र. ०/३०९२/प्र.क्र.२५/ल-६ दिनांक ७ मे,१९९२
५) देशपांडे -विरुध्द- महाराष्ट्र शासन, उच्च न्यायालय, खंडपीठ नागपूर, याचिका क्रमांक २८१५/२००२
६) महसूल व वन विभाग अधिसुचना क्र.आर.जी.एन.२०००/४४९४/सी.आर.-१०८२/एम-१
दिनांक ३०-१२-२००२.

परिपत्रक

ज्या अर्थी, असे निदर्शनास आलेले आहे की, सर्व सामान्य जनतेच्या जिव्हाळ्याच्या धारण जमिनीच्या विभाजनासाठी सर्वसाधारणपणे तलाठी यांचे कडून उपरोक्त परिपत्रक क्रमांक ३ व न्यायनिर्णयाचे आधारे क्रमांक ४ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम १४९ खाली फेरफार नोंदी घेतल्या जात आहेत. सदरची बाब पाहता अनेक ठिकाणी सह हिस्सेधारक तथा बहिणींचे हिस्से वगळून वाटण्या केल्या जातात आणि पर्यायाने अनेक महसुली तंटे निर्माण होतात आणि ज्याअर्थी वरील सर्व कायदेशीर तरतुदींचे अवलोकन करुन धारण जमिनीचे विभाजन करणे कामी सर्वकष सुचनापत्रक काढुन धारण जमिनीच्या विभाजनाची विहित पध्दती निश्चत करणे जरुरीचे झालेले आहे.

त्याअर्थी, सर्व संबंधितांचे निदर्शनास आणण्यात येत आहे की, धारण जमिनीचे विभाजन खाली नमुद केलेल्या तीन प्रकारेच होऊ शकते.

१) दिवाणी न्यायालयाचे हुकुमनाम्याने, याबाबतीत शासनाचे परिपत्रक दिनांक ५ जानेवारी,१९७६ नुसार विस्तृत सुचना देण्यात आलेल्या असून त्याचे काटेकोरपणे पालन होणे जरुरीचे असेल.
२) नोंदणीकृत दस्तऐवजाने धारण जमीनीचे विभाजन. याबाबत मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे अनुसुची १ चे अनुच्छेद ४६ च्या तरतुदीनुसार, सहधारक दुय्यम निबंधकाकडे जाऊन रु.१००/- चे स्टँप पेपरवर धारण जमिनीचे विभाजन करु शकतात.
३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम,१९६६ चे कलम ८५ व महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमीनी विभाजन) १९६७ चे आधारे धारण जमिनीचे विभाजन.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

याबाबतीत सर्व सहधारकांचे संमतीने तहसिलदार त्यांना जिल्हाधिकारी यांचे कलम ८५/२ नुसार प्रदान झालेल्या अधिकारान्वये वाटपाचा आदेश काढू शकतात. त्यासाठी सहधारकापैकी कोणीही एकाने विहीत नमुन्यात अर्ज करावा लागतो आणि तहसिलदार उक्त तरतुदीनुसार कायदेशिर प्रक्रिया पार पाडुन आदेश पारित करतील.

वरील तीन पध्दतीनुसारच धारण जमिनीचे विभाजन हे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम नुसार कायदेशीर आहे याची सर्वानी नोंद घ्यावी.
या व्यतिरिक्त एखाद्या व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, कलम १४९ नुसार फेरफार नोंद घेण्याचा आग्रह केल्यास ग्राम महसूल अधिकारी यांनी फेरफार घेण्यास हरकत नाही. मात्र प्रमाणन करणाऱ्या अधिकाऱ्याने, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमान्वये विहीत सक्षम प्राधिकारी यांचा महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम खालील आदेश नसल्याने ती नोंद प्रमाणित करता कामा नये.
सदरहु परिपत्रकाची काटेकोरपणे अंमलबजावणी तात्काळ सुरु करण्यात यावी. तसेच नजिकच्या काळात झालेल्या चुकीच्या फेरफाराचा आढावा घेऊन आवश्यक ती कारवाई करण्यात यावी.
(कार्यालयीन प्रत मा.जिल्हाधिकारी यांचे स्वाक्षरीत.)

स्वा/
जिल्हाधिकारी बुलडाणा करिता

O महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्रमांक: जमीन – ०७/२०१४/प्र. क्र. १३०/ ज-१; दिनांक १६.०७.२०१४ अन्वये:
मा. उच्च न्यायालय, नागपूर खंडपीठ याचिका क्र. २८१५/ २००२ श्री. अरविंद यशवंतराव देशपांडे विरुद्ध महाराष्ट्र शासन व इतर या प्रकरणी मा. उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला आहे की, हिंदू एकत्र कुटुंबाच्या मालकीच्या मिळकतीचे वाटप होवून सहधारकाला मिळकत प्राप्त होणे, ही प्रक्रिया हस्तांतरण या संज्ञेखाली येत नाही, म्हणून वाटपपत्राची नोंदणी करणे सक्तीचे नाही. या आदेशानुषंगाने नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक यांनी संदर्भाधिन क्र.३ येथे नमुद दिनांक १०-५-२००६ रोजीचे परिपत्रक निर्गमित करून सर्व जिल्हाधिकारी यांना स्वयंस्पष्ट सूचना दिलेल्या आहेत.
महाराष्ट्र जमीन महसूल अश्रिनियम १६६६ च्या, कलम-८५ मधील तरतूद आणि मा. उच्च न्यायालय, नागपूर खंडपीठ यांच्याकडे दाखल याचिका क्र. २८१५/२००२ मध्ये मा. उच्च न्यायालयाने दिलेले आदेश पाहता, शेतकऱ्याने धारण केलेल्या शेतजमिनीमध्ये एकाहून अधिक सहधारक असतील तर अशा, तसेच एकत्र हिंदू कुटुंबाच्या मालकीच्या धारण जमिनीतील आपल्या हिश्श्याच्या वाटणी/ विभाजनाकरिता जिल्हाधिकारी/ तहसिलदार यांच्याकडे अर्ज केल्यास, त्या प्रसंगी संबंधित सहधारकाकडे 'नोंदणीकृत वाटप-पत्राची' मागणी करण्यात येऊ नये. विभाजन/ वाटप अनुषंगाने जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६च्या, कलम- ८५ मधील तरतूद व त्याखालील नियमान्वये कार्यवाही करावी.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

➲ महाराष्ट्र शासन, महसूल आणि वनविभागाने अधिनियम क्रमांक ३०/१९९७ प्रमाणे मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९७८ मध्ये १५ मे १९९७ रोजीच्या सुधारणेन्वये:-
मुंबई मुद्रांक अधिनियम , अनुसूची ३ मधील अनुच्छेद ४६ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. त्यान्वये शेतजमिनीच्या वाटणीपत्र दस्तासाठी शंभर रुपयांचा मुद्रांक विहित करण्यात आला आहे आणि या सुधारणेची माहिती दिनांक १५ मे १९९७ च्या परिपत्रकाने सर्व संबंधिताना दिलेली होती.
या सुधारणेमुळे, प्रत्येक जमीन विभागणी नोंदवावी लागते. परिणामी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम आणि त्याखालील नियमानुसार ग्राम महसूल अधिकारी/तहसिलदार विभागणीची वर्दी स्वीकारून यापुढे त्यानुसार गावी फेरफार करून, जमीन विभागणी करण्याची पध्दत १५ मे १९९७ पासून संपुष्टात आलेली आहे.
जमीन विभागणी म्हणजे जमीन हस्तांतरण नसल्यामुळे जमिनीच्या किमतीप्रमाणे स्टॅप ड्युटी भरावी लागणार नाही. तर फक्त रु. १०० च्या जनरल स्टॅम्पवर हा विभागणी दस्त तयार करावा लागणार आहे.

➲ म.ज.म. अ. कलम ८५ अन्वये दाखल केलेल्या वाटणी अर्जात नमुद केलेली मालमत्ता ही 'वडीलोपार्जित' असावी. तथापि, 'स्वतंत्र' किंवा 'स्वकष्टार्जित' (Separate Property/ Self-Acquired) मालमत्तेची वाटणी करून द्यावयाची असेल तर, अशा मालमत्तेच्या मालकाने, "माझी स्वकष्टार्जित मालमत्ता मी माझ्या संयुक्त कुटुंब मालमत्तेत समाविष्ट करीत आहे. माझ्या सदर मालमत्तेवर मी स्वकष्टार्जित मालमत्ता म्हणून भविष्यात दावा करणार नाही." अशा आशयाचे शपथपत्र संबंधित तहसिलदार यांचे समक्ष करून त्याची स्वकष्टार्जित मालमत्ता संयुक्त कुटुंबाची मालमत्ता म्हणून घोषित करणे आवश्यक राहील.

➲ म.ज.म.अ.कलम ८५ अन्वये हिंदू समाजातील व्यक्तींव्यतिरीक्त अन्य समाजातील/धर्मातील व्यक्ती कलम ८५ अन्वये वाटपासाठी अर्ज दाखल करू शकत नाही ही धारणा संपूर्णपणे चुकीची आहे. अशी तरतुद कायद्यात कुठेही नाही. हिंदू समाजाव्यतिरीक्तही अन्य समाजाच्या व्यक्तीने जर म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वये वाटपासाठी अर्ज केल्यास आणि सर्व सहधारकांची संमती असल्यास, सदर कलमातील तरतूदीन्वये वाटपाची कार्यवाही करण्यात यावी. धर्माचे किंवा अन्य समाजाचे कारण देऊन असे अर्ज फेटाळण्यात येऊ नयेत.

➲ कायद्याप्रमाणे तुकडेजोड- तुकडेबंदी कायद्याचे उल्लंघन करून, कलम ८५ अन्वये वाटप करणे शक्य होत नाही अशा वेळेस सर्व सहधारकांनी एकत्र येऊन, ज्या सहधारकास प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी हिस्सा मिळत असेल त्याला जो हिस्सा देय होता त्या प्रमाणात पैशाच्या स्वरूपात नुकसान भरपाई देऊ करता येते अथवा सदर तुकड्याचा समावेश किंवा एखाद्या लगतच्या सह धारकाच्या जमिनीत करून त्याप्रमाणे पैशाच्या स्वरूपात मोबदला देता येतो.
तत्सम तरतूद, तुकडेजोड- तुकडेबंदी कायद्यान्वये जमीन देतांना जर तुकडा पडत असेल तर काय पध्दत वापरावी याचा खुलासा करणाऱ्या, धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करणे व त्याचे एकत्रीकरण करण्याबाबत नियम, १९५९ च्या नियम ६ आणि ७ मध्ये नमूद आहे.

UAY KUNDETKAR, Dy. Collector

➡ मा. जमाबंदी आयुक्त यांच्या दिनांक १९.३.२०२६ च्या निर्देशान्वये,
एकत्र कुटुंबाचे धारण जमिनीचे नोंदणीकृत वाटणी पत्र आधारे विभाजन, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये विभाजन / संमतीने पोट - हिस्सा / नोंदणीकृत वाटप / दिवाणी आदेशान्वये वाटप नुसार पोटहिस्सा मोजणी फी- प्रति पोट हिस्सा मोजणी फी शुल्क रु. २००/- प्रति पोट- हिस्सा असे राहील.

➡ महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक २३ जून २०२५ **अन्वये,** महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५ अन्वये सहधारकांनी निष्पादित केलेल्या शेतजमिनीच्या वाटपाच्या संलेखांवर आणि कुटुंबातील सदस्यांमध्ये निष्पादित केलेल्या शेतजमिनीच्या वाटपाच्या संलेखांवर, पुढील शर्तीस अधीन राहून, कोणतेही नोंदणी शुल्क आकारले जाणार नाही.

स्पष्टीकरण :-
या अधिसूचनेखालील नोंदणी शुल्कातील कपातीचा लाभ, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा ४१) याच्या कलम ८५ अन्वये शेतजमिनीच्या वाटपाच्या संलेखांसच केवळ लागू असेल.".
तसेच जेव्हा, ही अधिसूचना, महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिद्ध केल्याच्या तारखेपूर्वी, कोणत्याही पक्षकाराने आधीच नोंदणी शुल्क प्रदान केलेले असेल त्या बाबतीत. कोणताही परतावा देण्यात येणार नाही.

महत्वाचे काही न्यायालयीन निर्णय:

▶ **वाटप हे हस्तांतर नाही**- याचे कारण असे की, वाटप करावयाची मिळकत ही वाडवडिलार्जित असते आणि वाटप करणारे हे सहहिस्सेदार असतात. त्या सर्वांना त्यात सामाईक मालकी आणि सामाईक कब्जा प्रथमपासून असतोच. कारण हिंदू कायद्याप्रमाणे वाडवाडिलार्जित मिळकतीत जन्मतः हक्क प्राप्त होतो. आता मुलींनाही जन्मतः कायदेशीर हक्क देण्यात आला आहे. त्यामुळे मिळकतीमधील मालकी मूलतः सर्वांचीच असते, ती काही नव्याने येत नाही. तसेच, कब्जाही सामाईकात असतो. तसेच स्त्रियांना आणि मुलींना कायद्यानेच मिळकतीमध्ये हक्क दिलेले आहेत. त्या हक्काने त्यांना वाटपाचा दावा दाखल करता येतो. वाटपामध्ये एकत्र कुटुंबाच्या हिश्शाचे वेगवेगळे तुकडे केले जातात. तेव्हा येथे मालकी हक्काचे व वहिवाटी हस्तांतर नसते तर एकत्र असणारी मिळकत विभागली जाते. (ए. आय. आर. १९६६ सुप्रीम कोर्ट ४३२).

▶ वाटप होत नसल्यास भरपाईची रक्कम मिळते - एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीचे सरस-निरस मानाने वाटप करणे प्रत्यक्षात काही वेळा शक्य होत नाही. जास्त किमतीच्या किंवा उच्च प्रतीच्या मिळकती एका सभासदाकडे जाऊ शकतात आणि कमी किमतीच्या किंवा निम्न प्रतीच्या मिळकती दुसऱ्याला द्याव्या लागतात अशा वेळी ज्यांना कमी किमतीच्या किंवा निम्न प्रतीच्या मिळकती मिळाल्या असतील त्यांना, जास्त किमतीचा किंवा उच्च प्रतीच्या जमिनीचा हिस्सा गेला असेल त्याच्याकडून रक्कम देऊन भरपाई केली जाते त्यामुळे वाटपात समानता निर्माण होते (ए. आय. आर. १९५७ सुप्रीम कोर्ट ५७७; ए. आय. आर. १९९० केरळ ३४८; ए. आय. आर. १९९१ ओरिसा ८३).

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector