# महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ कलम ८५ अन्वये धारण जमिनीचे विभाजन

धारण जमिनीचे विभाजन (Partition) करतांना खालील दोन तरतुदी विचारात घेतल्या जातात.

**(१)** महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५

**(२)** महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७

◆ **म. ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ ची तरतूद खालील प्रमाणे आहे.**

■ **कलम ८५:**

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

***[उक्त पोट-कलमान्वये, अर्जदार हा ''सहधारक'' असावा आणि वाटप करतांना ''प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी'' तुकडा पाडता येणार नाही]***

**(२)** कोणत्याही धारण जमिनीत **एकाहून अधिक सहधारक असतील** तर अशा कोणत्याही सहधारकास, धारण जमिनीतील आपल्या हिश्श्याच्या विभाजनाकरिता जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करता येईल, परंतु, स्वामित्व हक्काबाबत कोणताही प्रश्न उद्भवल्यास अशा प्रश्नांचा निर्णय दिवाणी न्यायालयाकडून येईतोपर्यंत असे विभाजन करण्यात येणार नाही.

**(३)** सहधारकांची बाजू ऐकून घेतल्यानंतर जिल्हाधिकाऱ्यांना धारण जिमिनीचे विभाजन करता येईल व या अधिनियमान्वये राज्य शासनाने केलेल्या नियमानुसार धारण जमिनीवरील आकारणीची वाटणी करता येईल.

**(४)** वगळण्यात आले.

**(५)** राज्य शासनास महसूल देणाऱ्या धारण जमिनीचे विभाजन करताना योग्यरीतीने झालेला खर्च, जिल्हाधिकाऱ्यांना योग्य वाटेल अशा प्रमाणात, ज्याच्या विनंतीवरून विभाजन करण्यात आले अशा धारकांकडून किंवा विभाजनात ज्यांचा हितसंबंध असेल अशा व्यक्तीच्या हिश्श्यामधून महसुलाची णी असल्याप्रमाणे वसूल करण्यात येईल.

◆ जेव्हा सहधारकांमधील विविध वादांमुळे म. ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये धारण जमिनीचे वाटप करणे शक्य नसते तेव्हा दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ (Civil Procedure Code), कलम ५४ अन्वये, दिवाणी न्यायालयाकडून सहधारकांचे धारण जमिनीमधील हिस्से ठरवून दिले जातात आणि प्रत्यक्ष वाटपाची कार्यवाही तहसिलदार मार्फत म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये केली जाते.

◆ धारण जमिनीच्या सहधारकांमध्ये जर कोणत्याही प्रकारचा वाद नसेल, सर्व सहधारकांची संमती असेल तर म. ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये तहसिलदार मार्फत वाटप करता येते.

◆ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ८५ चे मूळ अधिकार, उक्त अधिनियमातील तरतुदीनुसार जिल्हाधिकारी यांचे आहेत. सदर अधिकार जिल्हाधिकारी यांनी तहसिलदारला प्रदान (delegate) केले आहेत. **तहसिलदारांनी सदर अधिकार परस्पर आधिनस्त अधिकाऱ्यांना प्रदान करणे बेकायदेशीर ठरेल.**

◆ **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ – कलम ८५ अन्वये सहधारक म्हणजे कोण?**

*सहधारक (Co-holder)* म्हणजे एखाद्या जमिनीमध्ये किंवा जमिनीच्या धारणेमध्ये दोन किंवा अधिक व्यक्तींचा कायदेशीर मालकी हक्क अथवा सहहिस्सेदारीचा हक्क असणे.

म्हणजेच, **एकाच जमिनीमध्ये एकापेक्षा अधिक व्यक्तींचा कायदेशीर हिस्सा असलेल्या व्यक्तींना त्या जमिनीचे सहधारक म्हणतात.**

◆ **सहधारक कोण असू शकतात?**

खालील व्यक्ती परिस्थितीनुसार सहधारक असू शकतात:

• वडिलोपार्जित जमिनीमध्ये कायदेशीर हिस्सा असलेले वारस.

• सातबारा उताऱ्यावर नाव नसले तरी वडिलोपार्जित जमिनीमध्ये कायदेशीर हिस्सा असलेली व्यक्ती सहधारक (Co-holder) ठरू शकते.

• वडिलांच्या मृत्यूनंतर वारसाहक्काने जमिनीत हिस्सा मिळालेले मुलगा, मुलगी, पत्नी व इतर वारस.

• खरेदीखताद्वारे एकत्रितपणे जमीन खरेदी केलेल्या दोन किंवा अधिक व्यक्ती.

*(खरेदीखताद्वारे एकत्रितपणे जमीन खरेदी केलेल्या दोन किंवा अधिक व्यक्ती फक्त त्यांच्या हिश्शाच्या क्षेत्राचेच वाटप मागू शकतात)*

• वाटणी न झालेल्या संयुक्त मालकीच्या जमिनीतील हिस्सेदार.

• कायदेशीर दस्तऐवज किंवा न्यायालयीन आदेशाने जमिनीत अविभाजित हिस्सा प्राप्त केलेल्या व्यक्ती.

◆ **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ कलम २(१५)**

उक्त कलमान्वये, मध्ये **संयुक्त धारक** *Joint Holders* किंवा **संयुक्त कब्जेदार** *Joint Occupants* यांची व्याख्या दिलेली आहे. म्हणजे,

• ज्या व्यक्ती जमीन सहहिस्सेदार म्हणून धारण करतात.

• अशा व्यक्ती हिंदू कायद्यानुसार अविभक्त कुटुंबातील सहहिस्सेदार असू शकतात किंवा अन्य प्रकारे सहहिस्सेदार असू शकतात.

• त्यांच्या जमिनीचे हिस्से प्रत्यक्ष मोजणी करून (Metes and Bounds) स्वतंत्रपणे विभागलेले नसतात.

• जमीन संयुक्त धारक किंवा संयुक्त कब्जेदारांकडे असल्यास, त्या जमिनीच्या संदर्भात धारक किंवा कब्जेदार या संज्ञेमध्ये सर्व संयुक्त धारक किंवा संयुक्त कब्जेदारांचा समावेश होतो.

◆ **उदाहरणार्थ:**

**• वारसाहक्काने मिळालेली जमीन**

वडिलांच्या मृत्यूनंतर तीन मुलगे आणि दोन मुलींना जमिनीत कायदेशीर हिस्सा मिळाला. मात्र जमिनीची प्रत्यक्ष वाटणी झालेली नाही. अशा परिस्थितीत सर्व कायदेशीर हिस्सेदार संयुक्त धारक असू शकतात.

**• एकत्रित खरेदी केलेली जमीन**

अ, ब आणि क यांनी एकत्रितपणे एक हेक्टर जमीन खरेदी केली. खरेदीखतात त्यांचे हिस्से निश्चित आहेत; परंतु प्रत्यक्ष जमिनीची मोजणी करून स्वतंत्र हिस्से दिलेले नाहीत. अशा परिस्थितीत ते संयुक्त धारक ठरू शकतात.

**• सातबारा उताऱ्यावर नाव नसणे**

एखाद्या कायदेशीर वारसाचा जमिनीत हिस्सा आहे; परंतु फेरफार न झाल्यामुळे सातबारा उताऱ्यावर त्याचे नाव नाही. केवळ सातबारा उताऱ्यावर नाव नसल्यामुळे त्याचा कायदेशीर सहहिस्सेदारीचा हक्क नष्ट होत नाही. मात्र त्याचा हक्क सिद्ध करावा लागतो.

◆ **पत्नी ही सहदायक (Coparcener) असते का?**

हिंदू मिताक्षरा संयुक्त कुटुंब पद्धतीमध्ये पत्नी केवळ विवाहामुळे सहदायक (Coparcener) होत नाही.
मात्र ती पुढील कारणांनी मालमत्तेमध्ये हक्कदार होऊ शकते:

• पतीच्या मृत्यूनंतर हिंदू वारसा अधिनियम, १९५६ नुसार वारस म्हणून.
• खरेदीखतात तिचे नाव सह-खरेदीदार म्हणून असल्यास.
• बक्षीसपत्र किंवा अन्य वैध दस्तऐवजाने हिस्सा प्राप्त झाल्यास.
• अन्य कायदेशीर मार्गाने मालकी हक्क प्राप्त झाल्यास.
• कलम २(१५) मधील *"whether as co-sharers in family undivided according to Hindu law or otherwise" यातील* **"or otherwise"** हा शब्दप्रयोग महत्त्वाचा आहे.

म्हणजेच संयुक्त धारक होण्यासाठी केवळ हिंदू अविभक्त कुटुंबातील सहदायक असणे आवश्यक नाही. अन्य कायदेशीर मार्गाने सहहिस्सेदार झालेली व्यक्तीदेखील संयुक्त धारक असू शकते.

■ **'स्वतंत्र' किंवा 'स्वकष्टार्जित' (Separate Property/ Self-Acquired) मालमत्तेचे कलम ८५ अन्वये वाटप करता येईल काय?**

मालमत्ता स्वतंत्र *(Separate Property)* किंवा स्वकष्टार्जित *(Self-Acquired Property)* आहे म्हणून कलम ८५ अन्वये तिची वाटणी करता येणार नाही, कारण कलम ८५ अंतर्गत वाटणी करण्यासाठी संबंधित जमिनीमध्ये दोन किंवा अधिक व्यक्तींचा कायदेशीर सहहिस्सा असणे आवश्यक आहे.
यासाठी दोन परिस्थिती वेगळ्या समजून घेणे महत्त्वाचे आहे.

**उदाहरणार्थ:**

• एका व्यक्तीने स्वतःच्या पैशातून १० एकर जमीन खरेदी केली. अशी मालमत्ता एका व्यक्तीची स्वतंत्र व स्वकष्टार्जित आहे.

त्याच्या पत्नी, मुलगा किंवा मुलगी यांचा त्या जमिनीमध्ये स्वतंत्र मालकी हिस्सा नाही. अशा परिस्थितीत पत्नी, मुलगा किंवा मुलगी केवळ नातेसंबंधाच्या आधारावर कलम ८५ अन्वये वाटणी मागू शकत नाहीत. कारण जमिनीमध्ये एकापेक्षा अधिक कायदेशीर सहधारक अस्तित्वात नाहीत.

• एका व्यक्तीने अ यांनी स्वतःच्या पैशातून १० एकर जमीन खरेदी केली. त्यानंतर त्याने नोंदणीकृत बक्षीसपत्राद्वारे ५ एकर हिस्सा पत्नीच्या नावे केला. उर्वरित ५ एकर हिस्सा स्वतःकडे ठेवला.
आता पती-पत्नी दोघांचा जमिनीमध्ये कायदेशीर मालकी हिस्सा निर्माण झाला आहे.
अशा परिस्थितीत दोघेही संबंधित जमिनीचे सहधारक ठरू शकतात आणि कलम ८५ अन्वये वाटणी मागू शकतात. तसेच वारसाहक्काने चार व्यक्तींना हिस्से प्राप्त झाल्यानंतर ते कायदेशीर सहधारक होऊ शकतात. त्यामुळे कलम ८५ अन्वये वाटणी मागता येऊ शकते.

■ मालमत्तेची विभागणी केवळ त्या व्यक्तींमध्येच होऊ शकते ज्यांचा त्यात वाटा किंवा हितसंबंध आहे. ज्या व्यक्तीचा अशा मालमत्तेत वाटा नाही, ती व्यक्ती साहजिकच विभागणीमध्ये पक्षकार असू शकत नाही. 'हिश्श्याचे विभाजन' हा 'विभागणी'चाच एक प्रकार आहे. जेव्हा सर्व सह-मालक विभक्त होतात, तेव्हा ती विभागणी असते.

■ जर सहधाकांपैकी काही सहधारकांना संयुक्त राहायचे असल्यास, त्यांचा संयुक्त हिस्सा कायम ठेवून इच्छुक सहधारकांच्या हिस्स्याची स्वतंत्र वाटणी करता येऊ शकते. काही सहधारकांना संयुक्त राहायचे आहे म्हणून संपूर्ण वाटणीची कार्यवाही आपोआप थांबत नाही. तसेच एखाद्या सहधारकाला स्वतंत्र वाटणी हवी आहे म्हणून इतर सहधारकांना त्यांचा संयुक्त हिस्सा सोडण्यास भाग पाडता येणार नाही.

■ अनेक सहधारकांपैकी एका सहधारकाला वाटपासाठी अर्ज करता येईल. परंतु यासाठी इतर सर्व सहधारकांची संमती आवश्यक आहे. एकाही सहधारकाची, स्वामित्व हक्काबाबत हरकत असेल तर कलम ८५ अन्वये वाटप करता येणार नाही. वाटपास सहधारकाची हरकत असल्यास दिवाणी न्यायालयातच वाटपाचा दावा दाखल करावा लागेल.

**■ नोटीस व सुनावणी आवश्यक:**
म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ (३) मध्ये सहधारकांची बाजू ऐकून घेऊन वाटप करावे असे नमूद आहे. याचाच अर्थ कलम ८५ अन्वये वाटप करतांना नोटीस बजावून, त्यांना सुनावणीची संधी देऊन त्यांना त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देणे आवश्यक असेल.
तहसिलदाराला वरील प्रमाणे अर्ज मिळाल्यानंतर, तहसिलदार कलम २३० च्या उपबंधानुसार सर्व सहधारकांवर, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ **नियम ३, नमुना 'अ'** मध्ये विहीत नोटीस बजावण्याची व्यवस्था करील आणि अशा 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.

■ **उद्घोषणा प्रसिध्द करणे:** उक्त नोटीसीबरोबरच तहसिलदार, 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 बॅंकेस किंवा भू-विकास बॅंकेस किंवा दोन्ही बॅंकांस पाठविण्यात येईल.

• उक्त उद्घोषणा, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ३, नमुना 'ब' मध्ये असेल.

■ **विभाजनासाठी दाखल अर्ज नाकारण्यासाठी शक्ती :**

अर्जदार, सहधारक आणि हजर होतील अशा कोणत्याही व्यक्ती यांची सुनावणी घेतल्यानंतर तहसिलदारचे मत होईल की, जिच्यासाठी अर्ज केला आहे त्या धारण जमिनीमध्ये अर्जदाराचा हितसंबंध नाही किंवा अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त आहे तहसिलदार असा अर्ज, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ४ अन्वये नाकारील आणि अर्जदाराचा धारण जमिनीसंबंधीचा हक्क विवादग्रस्त असेल त्याबाबतीत त्याच्या हक्कासंबंधीचा प्रश्न दिवाणी न्यायालयामार्फत सोडविण्याचा अर्जदारास निर्देश देईल.

■ **विभाजन करण्याची रीत :**

तहसिलदारने वाटपाचा अर्ज फेटाळला नसेल तर तो जातीने किंवा तो नियुक्त करील अशा अभिकरणामार्फत, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ५ अन्वये, विभाजन करण्याच्या कामास लागेल. तालुका भूमि अभिलेख कार्यालयाच्या मदतीने, अर्जदाराच्या विनंती नुसार, व्यवहार्य असेल तेथवर, संपूर्ण भू-मापन क्रमांक किंवा भू-मापन क्रमांकाच्या उप-विभाग नेमून देण्यात येतील व फारच क्वचित प्रसंगी उप-विभागाचे आणखी विभाजन करण्याचा अवलंब करण्यात येईल.

प्रत्येक पक्षकाराला शक्यतो जमिनीचे सलग क्षेत्र नेमून देण्यात येईल.

प्रत्येक पक्षकाराला नेमून देण्यात आलेल्या क्षेत्राची उत्पादन क्षमता, धारण जमिनीतील त्याच्या भागाच्या प्रमाणात आहे हे सुनिश्चित करण्यासाठी दक्षता घेण्यात येईल. म्हणजेच सरस-निरस पध्दतीने जमिनीचे वाटप होणे अपेक्षीत आहे. सुपिक जमीन फक्त एका हिस्सेदाराला आणि नापिक जमीन इतर हिस्सेदारांना असे होता कामा नये.

■ **विभाजन करतांना जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध:**

म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये जमिनीचे वाटप करतांना ' धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि एकत्रीकरण अधिनियम १९४७' च्या तरतुदींना अधिन राहून केले जाते. म्हणजेच वाटप करतांना जमिनीचा प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी आकाराचा तुकडा होणार नाही याची दक्षता घेणे बंधनकारक असते.

तुकडेबंदी कायद्याखाली प्रमाणभूत आकारापेक्षा कमी तुकडा निर्माण होत असल्यास त्या पद्धतीचे वाटप टाळले जाते. आवश्यक असल्यास काही क्षेत्र संयुक्त मालकीत ठेवणे किंवा आर्थिक समायोजन (Financial adjustment) करून वाटा समसमान केला जाऊ शकतो.

■ **माप आणि सीमांकनानुसार विभाजन:** महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मध्ये कलम ८५ अन्वये "धारण जमिनीचे विभाजन" असा शब्द प्रयोग आहे. जमीनीचे विभाजन म्हणजेच माप आणि सीमांकन (Metes and Bounds) प्रमाणे केलेले जमिनीचे वाटप.

■ **आकारणीचे संविभाजन :**

महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ६ अन्वये, 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.

■ **विभाजन कायम करण्यापूर्वीची कार्यरिती :**

विभाजन पूर्ण करण्यात आल्यानंतर, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ७ अन्वये, तहसिलदार सर्व पक्षकारांना ते दाखवेल व पक्षकार त्यावर ज्या कोणत्याही हरकती घेतील त्या 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.

■ **विभाजनाच्या खर्चाची वसुली :** महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ७८अन्वये, विभाजनाचा खर्च, म.ज.म.अ. कलम ८५, पोट-कलम (५) मध्ये तरतूद केलेल्या रितीने अर्जदाराकडून तहसिलदारला वसूल करता येईल.

■ **अपील:**

तहसिलदारच्या म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ च्या आदेशाविरूध्द म.ज.म.अ. १९६६ कलम २४७ अन्वये उप विभागीय अधिकारी यांच्याकडे अपील दाखल करता येते.

■ **नोंदणी शुल्क माफ:** महसूल व वन विभाग, अधिसूचना क्रमांक नोंदणी-२०२५/प्र.क्र.४५ / एम-१ (धोरण), दिनांक २३ जून २०२५ अन्वये, शुल्काच्या तक्त्यातील अनुच्छेद- एकमध्ये नोंद ७२ नंतर, "नोंद ७३. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ याच्या 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 ही नोंद जादा दाखल करण्यात येईल.

**शर्ती :-**

**(१)** ही अधिसूचना, महाराष्ट्र शासन राजपत्रात प्रसिद्ध केल्याच्या तारखेपूर्वी, कोणत्याही पक्षकाराने आधीच नोंदणी शुल्क प्रदान केलेले असेल त्या बाबतीत. कोणताही परतावा देण्यात येणार नाही.

**(२)** या अधिसूचनेखालील नोंदणी शुल्कातील कपातीचा लाभ, केवळ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५ अन्वये शेतजमिनीच्या विभाजनाच्या संलेखांसच लागू असेल.

■ **पोट-हिस्सा यासाठी मोजणी फी:** महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग
पत्र क्रमांक : संकिर्ण-२०२२/प्र.क्र. ३९१/ल-१, दिनांक २२ मे २०२५ अन्वये,
एकत्र कुटुंबाच्या धारण जमिनीचे नोंदणीकृत वाटणी पत्राच्या आधारे विभाजन व महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ८५ अन्वये विभाजन / पोट-हिस्सा यासाठी मोजणी फी रु. २००/- प्रती पोट हिस्सा निश्चित करण्यास मान्यता देण्यात आली आहे.

■ **नोटीसचा नमुना:**

## नोटीस

महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम,१९६७

*(नियम ३ पहा)*

**नमुना 'अ'**

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 हिश्श्याच्या विभाजनाकरीता अर्ज केला आहे.

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

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 केली तर, उक्त विभाजनास तुमची कोणतीही हरकत नाही, असे गृहीत धरून पुढील कार्यवाही करण्यात येईल.

**धारण जमिनीचा तपशील:**

| भूमापन क्रमांक/पोट हिस्सा क्रमांक | एकूण क्षेत्र<br>हे. आर चौमी. | आकारणी<br>रू. पै. |
|---|---|---|
| | | |
| सत्ता प्रकार / धारणाधिकार: | | |

मुद्रा

तहसिलदार

दिनांक: ..../..../ २०...

तालुका...., जिल्हा.....

**उद्घोषणा**

**महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम,१९६७**

***(नियम ३ पहा)***

**नमुना 'ब'**

ज्याअर्थी, गाव ....., तालुका ....., जिल्हा....., मधील खाली विनिर्दिष्ट केलेल्या धारण जमिनीचा सहधारक श्री .....(वडिलांचे नाव) ..... आडनाव ..... याने उक्त धारण जमिनीतील त्याच्या

हिश्श्याच्या 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, कोणत्याही हरकती विचारात घेण्यात येणार नाहीत.

- धारण जमिनीचा तपशील:

| भूमापन क्रमांक/पोट हिस्सा क्रमांक | एकूण क्षेत्र<br>हे. आर चौमी. | | | आकारणी<br>रू. पै. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| सत्ता प्रकार / धारणाधिकार: | | | | |

मुद्रा तहसिलदार

दिनांक: ..../..../ २०... तालुका...., जिल्हा.....

प्रत: १. ..... सहकारी बॅंक, यांना माहितीस्तव
२. ..... भू-विकास बॅंक यांना माहितीस्तव

**अर्जाचा नमुना**

**महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम २ अन्वये,**
**महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये धारण जमिनीचे विभाजन करून मिळणेकामी अर्ज**

प्रती,

मा. तहसिलदार, तालुका ....., जिल्हा..... दिनांक:

**विषय :-** माझ्या/आमच्या वडीलोपार्जित (Ancestral) शेतजमिनीचे विभाजन करुन मिळणेबाबत.

**अर्जदाराचे (सहधारकाचे) संपूर्ण नाव:**

**वय:**

**संपूर्ण पत्ता:** घर नं....., घराचे/इमारतीचे नाव....., वार्ड/मोहल्ला....., रस्ता....., पोष्ट....., गाव....., तालुका....., जिल्हा.....

**संपर्क/मोबाईल क्रमांक**:.....

मा. महोदय,

खाली नमूद केलेल्या माझ्या/ आमच्या वडीलोपार्जित (Ancestral) शेतजमिनीचे खालील प्रमाणे विभाजन, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, कलम ८५ अन्वये करायचे आहे. त्याकरीता आपणास या अर्जाव्दारे विनंती करण्यात येते की, आपण आमच्या खाली वर्णन केलेल्या जमिनीची उपरोक्त कायद्याप्रमाणे विभागणी करुन द्यावी.

त्याकरीता आवश्यक शासकीय शुल्क आम्ही अदा करण्यास तयार आहोत.

**विभागणी करावयाच्या शेतीचे वर्णन व तपशील:**

| मौजे | साझा | तालुका | जिल्हा |
|---|---|---|---|
| | | | |

| भूमापन क्रमांक/ उपविभाग क्रमांक | | एकूण क्षेत्र (पो.ख. सह) हे. | आर | चौमी | आकारणी रुपये | पैसे |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

**सत्ता प्रकार / धारणाधिकार:**

उपरोक्त या जमीनीच्या चतु:सीमा खालीलप्रमाणे आहेत.

- उत्तरेकडे:
- पूर्वेकडे :
- दक्षिणेकडे:
- पश्चिमेकडे:

उपरोक्त शेतजमिनीचे सहधारक (Co-Holders), त्यांचे नाव व पत्ते आणि वाटप करायचे क्षेत्र खालीलप्रमाणे आहे.

| अ.क्र. | नाव व पत्ता | वय | मूळ मालकाशी नाते | भूमापन क्रमांक | एकूण क्षेत्र (हे. आर) | पैकी मिळणारा हिस्सा (हे. आर.) | हिश्शाच्या चतु:सीमा |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | (अर्जदार) | | | | | | उ.<br>द. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | पू. प. |
| २ | | | | | | | उ. द. पू. प. |
| ३ | | | | | | | उ. द. पू. प. |
| ४ | | | | | | | उ. द. पू. प. |

अर्जासोबत खालील कागदपत्रे सादर केली आहेत.

१. प्रस्तावित जमिनीचा गाव नमुना सात-बाराचा अलिकडचा उतारा
२. प्रस्तावित जमीन वडिलोपार्जित असल्याबाबत फेरफार क्र. ... चा उतारा.
३. विभाजन अर्जात नमूद प्रत्येक सहधारकांची नावे आणि पत्ते.
४. विभाजन अर्जात नमूद प्रत्येक सहधारकांचे फोटो व वय नमूद असलेले असलेले पुरावे.
५. सहधारकांसोबत नातेसंबंध स्पष्ट करणारी वंशावळ.
६. सहधारक निहाय हिस्से व चतु:सीमा दर्शवणारा कच्चा नकाशा.
७. प्रस्तावित मिळकतीबाबत कोणत्याही सक्षम न्यायालयात कोणताही वाद/दावा प्रलंबित नसल्याचे आणि कोणत्याही न्यायालयाचा मनाई/जैसे थे हुकूम अंमलात नसल्याचे शपथेवर केलेले स्वयंघोषणापत्र.
८. विभाजन आदेश प्रप्त झाल्यानंतर सर्व हिस्साधारक हे वाटपक्षेत्राची कायदेशीरपणे मोजणी करून घेतील याबाबत शपथेवर केलेले स्वयंघोषणापत्र.

◆ आम्ही सर्व सहधारक असे कबूल करतो की,

**अ**. सदर वाटपकामी मोजणी आवश्यक असल्यास आवश्यक ती मोजणी फी अदा करण्यास आम्ही तयार आहोत.

**ब.** प्रस्तुत विभाजन कोणत्याही प्रचलीत कायद्यातून पळवाट काढण्यासाठी करण्यात आलेले नाही.

**क.** सदर जमीन कोणत्याही प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात येत नाही.

**ड.** सदर विभाजनामुळे अंमलात असणाऱ्या कोणत्याही कायदे/नियमाचा भंग होत नाही.

**इ.** सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही दिवाणी किंवा महसुली न्यायालयात कोणताही वाद/दावा प्रलंबित नाही किंवा मनाई हुकूम पारीत झालेला नाही.

**फ.** वर दिलेली कोणतीही माहिती किंवा मजकूर खोटा/बनावट असल्याचे आढळून आल्यास आम्ही भारतीय न्याय संहिता २०२३ च्या तरतुदीनुसार शिक्षेस पात्र असू याची आम्हाला जाणीव आहे.

तरी, वरील प्रमाणे वाटप करून देण्यास विनंती आहे.

| | |
|---|---|
| स्थळ :<br><br>दिनांक : | १. अर्जदाराचे नाव:<br>सही<br>२. सहधारकाचे नाव:<br>सही<br>३. सहधारकाचे नाव:<br>सही<br>४. सहधारकाचे नाव:<br>सही |
| | |

**म.ज.म.अ. कलम ८५ (२) अन्वये धारण जमिनीचे विभाजन अर्ज छाननी तक्ता**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| प्रकरण क्रमांक: | | | | | |
| का. वि. क्रमांक | | | | दिनांक: / / २० | |
| अर्ज प्राप्त दिनांक | | | | | |
| अर्जदाराचे नाव आणि वय | | नाव:<br>वय: | | | |
| अर्जदाराचा पत्ता | | | | | |
| अर्जदाराचा संपर्क क्रमांक | | | | | |
| विभाजन प्रस्तावित जमिनीचे वर्णन | | | | | |
| मौजे/गाव | | ता. | | जिल्हा | |
| अ.क्र. | भूमापन क्र./हिस्सा क्र. | एकूण क्षेत्र | | आकार | |
| | | हे. | आर | रु. | पै. |
| | | | | | |
| | | | | | |
| धारण जमिनीचा सत्ता प्रकार | | धारणाधिकार वर्ग: | | | |
| प्रस्तावित विभाजनास सर्व सहधारकांची सहमती आहे काय? | | होय / नाही | | | |
| जमीन प्रतिबंधीत सत्ता प्रकारची असल्यास, विभाजनासाठी सक्षम अधिकाऱ्याची परवानगी आहे काय? | | अशी बाब नाही / होय / नाही | | | |
| जमीन वडिलोपार्जित आहे की स्वकष्टार्जित? | | वडिलोपार्जित<br>स्वकष्टार्जित | | | |
| चालू सात-बारा जोडला आहे काय? | | होय / नाही | | | |

| | |
|---|---|
| जमीन नावावर कशी आली हे दर्शविणाऱ्या फेरफार उताऱ्याची प्रत जोडली आहे काय? | होय / नाही<br>फेरफार क्रमांक: |
| गाव नमुना आठ-अ ची चालू प्रत जोडली आहे काय? | होय / नाही<br>खाते क्रमांक: |
| प्रस्तावित विभाजनात मूळ मालकाला हिस्सा देण्यात आला आहे काय? | होय / नाही |
| सहधारकांची नावे आणि पत्ते सविस्तर नमूद आहेत काय? | होय / नाही |
| अर्जदार आणि सहधारक हे आपसात नाते संबंधी आहेत काय? | होय / नाही |
| सहधारकांसोबत नातेसंबंध स्पष्ट करणारी वंशावळ जोडली आहे काय? | होय / नाही |
| सहधारक निहाय हिस्से दर्शवणारा कच्चा नकाशा जोडला आहे काय? | होय / नाही |
| सहधारक निहाय चतु:सीमा नमूद केली आहे काय? | होय / नाही |
| प्रस्तुत विभाजन कोणत्याही कायद्यातून पळवाट काढण्यासाठी करण्यात आले आहे असे मानण्यास वाव आहे काय? | होय / नाही |
| सदर जमीन कोणत्याही प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात येते काय? | होय / नाही |
| सदर विभाजनामुळे अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याचा भंग होत आहे काय? | होय / नाही |
| कोणत्याही सहधारकास मिळणारे क्षेत्र प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी आहे काय? | होय / नाही |
| सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही सक्षम न्यायालयात कोणताही वाद/दावा प्रलंबित आहे किंवा मनाई/जैसे थे हुकूम पारित करण्यात आला आहे काय? | होय / नाही |

| | |
|---|---|
| स्वयंस्पष्ट अभिप्राय | महसूल सहायक:<br>सहा.मह. अधिकारी.<br>ना.त. |

## आदेशाचा नमुना

*(स्वत:चे नाव आणि पदनाम लिहावे)* यांच्या न्यायालयातील कामकाज

**********

**वाचा:**

**१.** मा. जिल्हाधिकारी, जिल्हा ..... यांनी आदेश क्रमांक ....., दिनांक अन्वये प्रदान केलेले अधिकार.

**२.** महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७

प्रकरण क्र. आरटीएस/वाटप-कलम ८५/ ..../२०...

दाखल दिनांक :

आदेशाचा दिनांक :

१. .....

वय : ..... व्यवसाय : .....

राहणार- ....., ता. ....., जि. .....

..... अर्जदार

विरूध्द

१. .....

वय : ..... व्यवसाय : .....

रा. ....., ता. ....., जि. .....

२. .....

वय : ..... व्यवसाय : .....

रा. ....., ता. ....., जि. .....

३. .....

वय : ..... व्यवसाय : .....

रा. ....., ता. ....., जि. .....

४. .....

वय : ..... व्यवसाय : .....

रा. ....., ता. ....., जि. .....

..... सहधारक

**प्रस्तावित जमिनीचा तपशील:**

| मौजे ....., ता. ....., जिल्हा ..... | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| फेरफार क्रमांक: | | | | | |
| अ.क्र. | भूमापन क्र. | एकूण क्षेत्र | | एकूण आकार | |
| | | हे. | आर. | रु. | पै. |

## निकालपत्र

## महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये कामकाज

**प्रकरणाची पार्श्वभूमी:**

अर्जदार ..... यांनी दिनांक ...../...../२०२६ रोजी, अर्ज सादर करून उक्त नमूद प्रस्तावित जमिनीचे संपूर्ण क्षेत्र त्यांच्या सहधारकात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५ च्या तरतुदीनुसार वाटप/विभाजित करून प्रत्येक सहधारकाचा स्वतंत्र हिस्सा निश्चित करण्यास विनंती केली आहे.

**अर्जदाराने सादर केलेले पुरावे:**

अर्जदाराने खालील पुरावे सादर केले आहेत.

१. प्रस्तावित जमिनीचा गाव नमुना सात-बाराचा अलिकडचा उतारा

२. प्रस्तावित जमीन वडिलोपार्जित असल्याबाबत फेरफार क्र. ... चा उतारा.

३. विभाजन अर्जात नमूद प्रत्येक सहधारकांची नावे आणि पत्ते.

४. विभाजन अर्जात नमूद प्रत्येक सहधारकांचे फोटो व वय नमूद असलेले असलेले पुरावे.

५. सहधारकांसोबत नातेसंबंध स्पष्ट करणारी वंशावळ.

६. सहधारक निहाय हिस्से व चतु:सीमा दर्शवणारा कच्चा नकाशा.

७. प्रस्तावित मिळकतीबाबत कोणत्याही सक्षम न्यायालयात कोणताही वाद/दावा प्रलंबित नसल्याचे आणि कोणत्याही न्यायालयाचा मनाई/जैसे थे हुकूम अंमलात नसल्याचे शपथेवर केलेले स्वयंघोषणापत्र.

८. विभाजन आदेश प्रप्त झाल्यानंतर सर्व हिस्साधारक हे वाटपक्षेत्राची कायदेशीरपणे मोजणी करून घेतील याबाबत शपथेवर केलेले स्वयंघोषणापत्र.

**न्यायालयाने केलेली खात्री:**

अर्जदाराचा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर या न्यायालयामार्फत खालील बाबींची खात्री करण्यात आली.

| बाब | उत्तर |
|---|---|
| प्रस्तावित विभाजनास सर्व सहधारकांची सहमती आहे काय? | होय |
| जमीन वडिलोपार्जित/स्वकष्टार्जित/सामाईक आहे? | वडिलोपार्जित |
| सहधारकांची नावे आणि पत्ते सविस्तर नमूद आहेत काय? | होय |
| अर्जदार आणि सहधारक हे आपसात नाते संबंधी सहदायक ('कोपार्सनर' Coparcener) आहेत काय? | होय |
| सहधारकांसोबत नातेसंबंध स्पष्ट करणारी वंशावळ जोडली आहे काय? | होय |
| सहधारक निहाय हिस्से आणि चतु:सीमा दर्शवणारा कच्चा नकाशा जोडला आहे काय? | होय |
| प्रस्तुत विभाजन कोणत्याही कायद्यातून पळवाट काढण्यासाठी करण्यात आले आहे असे मानण्यास वाव आहे काय? | नाही |
| सदर जमीन कोणत्याही प्रकल्पाच्या लाभक्षेत्रात, वन क्षेत्रात येते काय? | नाही |
| सदर विभाजनामुळे अंमलात असलेल्या कोणत्याही | नाही |

| | |
|---|---|
| कायद्याचा भंग होत आहे काय? | |
| कोणत्याही सहधारकास मिळणारे क्षेत्र प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी आहे काय? | नाही |
| सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही सक्षम न्यायालयात कोणताही वाद/दावा प्रलंबित आहे किंवा मनाई/जैसे थे हुकूम पारित करण्यात आला आहे काय? | नाही |

**नोटीस व सुनावणी:** महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५(३) च्या तरतुदीप्रमाणे आणि कलम २३० च्या उपबंधानुसार अर्जदार आणि सर्व सहधारकांवर महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ३, नमुना 'अ' मध्ये नोटीस बजावण्याची व्यवस्था करण्यात आली व त्यांना *(नोटीस बजावण्यात आल्याच्या तारखेपासून तीस दिवसांहून कमी नाही किंवा साठ दिवसांहून अधिक नाही)* अशा प्रकारे दिनांक .../.../... रोजी हजर राहण्यास व त्यांच्या हरकती, कोणत्याही असल्यास त्या निवेदन करण्यास त्यांना फर्माविण्यात आले.

उक्त नोटीसीबरोबरच, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ३, नमुना 'ब' मध्ये उद्घोषणा प्रसिध्द करण्यात आली व सदर उद्घोषणेच्या प्रती, तहसिलदार कार्यालय,....., तालका...., जिल्हा.... येथील नोटीस बोर्डवर, धारण जमीन स्थित असलेलेल्या गावच्या साझा ..... आणि ग्रमपंचायत..... च्या येथील नोटीस बोर्डवर आणि ज्या क्षेत्रामध्ये ती धारण जमीन आहे त्या क्षेत्रात कार्य करणाऱ्या .....सहकारी बॅंकेत/भू-विकास बॅंक..... येथे पाठविण्यात आली.

नोटीस मिळाल्यावर दिनांक .../.../... रोजी अर्जदार आणि सहधारक हे समक्ष हजर राहिलेत.
या प्रकरणातील अर्जदार व सहधारक यांच्या ओळखीबाबत आणि हयातीबाबत कोणत्याही पक्षकाराने कोणताही प्रश्न किंवा हरकत उपस्थित न केल्यामुळे तसेच अर्जदार यांनी उपरोक्त प्रस्तावित जमिनीबाबत ईतर कोणत्याही सक्षम न्यायालयात दाद मागितली नाही आणि कोणत्याही सक्षम न्यायालयाने सदर प्रकरणी स्थगिती किंवा जैसे थे आदेश दिलेला नाही याची खात्री पटवून दिल्यामुळे सदर प्रकरणात सुनावणी घेण्यात आली.

**अर्जदाराचे म्हणणे:** अर्जदाराच्या म्हणण्यानुसार विभाजनास प्रस्तावित जमीन ही त्यांची वडिलोपार्जित जमीन आहे. सहधारक हे सहदायक ('कोपार्सनर' Coparcener) असून, त्यांना सदर जमिनीत त्यांच्या जन्मापासूनच कायदेशीर हिस्सा (share) आहे. त्यामुळे अर्जात नमूद हिस्सा व सीमांकनानुसार विभाजनाचा आदेश पारीत असा लेखी म्हणणे अर्जदाराने सादर केले आहे. त्यानुसार अर्जदाराचा लेखी जबाब नोंदविण्यात आला आहे.

**सहधारकांचे म्हणणे:**
सहधारक क्रमांक १ ते ४ यांनी संयुक्तिकपणे लेखी म्हणणे सादर करून नमूद केले आहे की, सदर जमीन ही त्यांची वडिलोपार्जित जमीन असून सहधारक हे सहदायक ('कोपार्सनर' Coparcener) आहेत,त्यांना सदर जमिनीत त्यांच्या जन्मापासूनच कायदेशीर हिस्सा (share) आहे. अर्जात नमूद हिस्सा व सीमांकन त्यांना मान्य आहे. त्यामुळे अर्जात नमूद हिस्सा व सीमांकनानुसार विभाजनाचा आदेश पारीत करण्यात यावा. त्यानुसार सर्व सहधारकांचा संयुक्तिक लेखी जबाब नोंदविण्यात आला आहे.

यानंतर, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ५ अन्वये, विभाजन करण्याच्या कामास प्रारंभ करण्यात आला. उपअधिक्षक, भूमी अभिलेख कार्यालयाच्या मदतीने, अर्जदाराच्या विनंती नुसार, व्यवहार्य असेल

तेथवर, संपूर्ण भू-मापन क्रमांक किंवा भू-मापन क्रमांकाच्या उप-विभाग नेमून देण्यात आले. उप-विभागाचे आणखी विभाजन करणे टाळण्यात आले.
प्रत्येक पक्षकाराला शक्यतो जमिनीचे सलग क्षेत्र नेमून देण्याचा प्रयत्न करण्यात आला.
तसेच प्रत्येक सहधारकाला नेमून देण्यात आलेल्या क्षेत्राची उत्पादन क्षमता, धारण जमिनीतील त्याच्या भागाच्या प्रमाणात आहे हे सुनिश्चित करण्यासाठी दक्षता घेण्यात आली व सर्व सहधारकांमध्ये सरस-निरस पध्दतीने जमिनीचे वाटप करण्यात आले. सुपिक जमीन फक्त एका हिस्सेदाराला आणि नापिक जमीन इतर हिस्सेदारांना हा प्रकार टाळण्यात आला.
जमिनीचे विभाजन करतांना 'शेतजमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध आणि एकत्रीकरण अधिनियम १९४७' च्या तरतूदींना आधिन राहून, वाटप जमिनीचा प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी आकाराचा तुकडा होणार नाही याची दक्षता घेण्यात आली.

महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ६ अन्वये, धारण जमिनीच्या आकारणीचे सहधारकांनी धारण जमिनीत धारण केलेल्या हिस्स्यांच्या प्रमाणात विभाजन करण्यात आले.

विभाजनाचे काम वरील प्रमाणे पूर्ण करण्यात आल्यानंतर, महाराष्ट्र जमीन महसूल (धारण जमिनीचे विभाजन) नियम, १९६७ नियम ७ अन्वये, सर्व पक्षकारांना ते दाखविण्यात आले पक्षकारांनी त्यावर ज्या कोणत्याही हरकती घेतल्या नाहीत त्यामुळे उक्त विभाजनात सुधारणा करण्याची आवश्यकता नाही.

आणि ज्याअर्थी वरील प्रमाणे प्रस्तुत प्रकरणी चौकशीचे कामकाज पूर्ण करून सदरचे विभाजन हे नियमानुसार योग्य व बरोबर आहे याबाबत माझी पूर्ण खात्री झाली आहे.

त्याअर्थी मी, *(नाव)* ....., तहसिलदार....., तालुका ..... जिल्हा .....
मला महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६, कलम ८५ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकाराचा वापर करून, मौजे..... तालुका ..... जिल्हा .....येथील भूमापन क्रमांक.....
एकूण क्षेत्र ..... हे. .....आर....., चौमी....., आकारणी रु. ..... पै..... या शेतजमिनीचे खालील परिशिष्टात दर्शविल्यानुसार विभाजन खालील अटी व शर्तींवर करून देत आहे.

| अ.क्र. | हिस्सा धारकाचे नाव | वय | भूमापन /उपविभाभ क्रमांक | धारण जमिनीचे एकूण क्षेत्र (हे. आर) | पैकी मिळणारा हिस्सा (हे. आर.) | प्रत्येकी आकारणी रु. पै. | हिश्शाच्या चतु:सीमा |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| १ | | | | | | | उ.<br>द.<br>पू.<br>प. |
| २ | | | | | | | उ.<br>द.<br>पू.<br>प. |
| ३ | | | | | | | उ.<br>द. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | पू.<br>प. |
| ४ | | | | | | | उ.<br>द.<br>पू.<br>प. |

**अटी व शर्ती:**

१. प्रत्येक सहधारकाने स्वत:च्या क्षेत्रातून आवश्यकतेनुसार अन्य सहधारकाला वहिवाट करण्यासाठी रस्ता देणे बंधनकारक असेल.

२. विभाजनातील शेतजमिनीच्या मूळ अटी व शर्तींना बाधा पोहोचता कामा नये.

३. सदर शेतजमिनीवर कोणत्याही वित्तिय संस्थेचे कर्ज घेतले असेल तर ते कर्ज फेडण्याची जबाबदारी संबंधितांची राहील.

४. सदर वाटप करतांना कोणतीही बाब जाणून-बुजून लपविल्याचे उघड झाल्यास हा आदेश सुरूवातीपासून रद्द समजण्यात येईल.

५. आदेशीत केलेल्या वाटपाप्रमाणे शेतजमिनीतील हिश्शांची मोजणी करून सीमांकन करून घेण्याची जबाबदारी सर्व हिस्सेधारकांची असेल.

६. प्रकरणात दिलेली कोणतीही माहिती किंवा मजकूर खोटा/बनावट असल्याचे, दडवल्याचे आढळून आल्यास अर्जदारासह सर्व हिस्सेदार, भारतीय न्याय संहिता २०२३ च्या तरतुदीनुसार शिक्षेस पात्र ठरतील.

७. सदर आदेशामुळे कोणत्याही पक्षकाराचे समाधान झाले नसेल तर त्यांना निकालपत्राची प्रमाणित प्रत प्राप्त झाल्यानंतर साठ दिवसाच्या आत, सदर आदेशाविरूध्द मा. उपविभागीय अधिकारी, ..... उपविभाग,..... जिल्हा ..... यांच्याकडे, अपील दाखल करता येईल.

८. या आदेशाच्या तारखेनंतर येणाऱ्या कृषी वर्षाच्या प्रारंभापासून सदर विभाजन अंमलात येईल.

९. खर्चाबाबत आदेश नाहीत.

सदर आदेश आज रोजी माझ्या स्वाक्षरी व मुद्रेसह पारीत करण्यात आला आहे.

निकालाची समज सर्व संबंधीतांना देण्यात यावी.

ठिकाण: मुद्रा सही/-

दिनांक: (या ठिकाणी स्वत:चे नाव आणि पदनाम लिहावे)

**प्रत:**

१. सर्व संबंधित

२. ग्राम महसूल अधिकारी, मौजे ....., तालुका....., जिल्हा..... यांना माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी

३. मंडळ अधिकारी, मंडळ ....., तालुका....., जिल्हा.....यांना माहिती व पुढील कार्यवाही साठी

ठिकाण: मुद्रा सही/-

दिनांक: (या ठिकाणी स्वत:चे नाव आणि पदनाम लिहावे)

**■इतर महत्वाचे:**

◆ 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.

◆ म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वयेचे मूळ अधिकार मा. जिल्हाधिकाऱ्यांचे आहेत. सदर अधिकार शासन निर्णयानुसार तहसिलदारांना प्रदान करण्यात आलेले आहेत. तहसिलदारांनी ते अधिकार परस्पर आधिनस्त अधिकाऱ्यांना प्रदान करणे बेकायदेशीर आहे. ज्याला वरिष्ठ अधिकारी अधिकार प्रदान करतात, त्याला तेच अधिकार पुन्हा आधिनस्त अधिकाऱ्यांना प्रदान करता येत नाहीत. जरूर तर काही विशिष्ठ कालावधीसाठी हे अधिकार नायब तहसिलदारांना प्रदान करण्याची विनंती मा. जिल्हाधिकाऱ्यांकडे करता येऊ शकेल. मा. जिल्हाधिकारी त्यावर योग्य तो निर्णय घेतील.

♦ म.ज.म.अ. १९६६, कलम ८५ अन्वये वाटप करतांना, ज्याला वाटप करून देणे आहे तो सहधारक आहे काय याची खात्री करणे आवश्यक आहे. 'सहधारक' म्हणजे फक्त सात-बारा सदरी नाव असल्या व्यक्तीच नव्हे तर एकत्र हिंदू कुटुंबातील, भविष्यात वारसा हक्काने, सात-बारा सदरी दाखल होणारे कायदेशीर वारस (कोपारर्सनर) हे देखील 'सहधारक' किंवा 'संयुक्त धारक' असतात.

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

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

♦ सामाईक मिळकतीत एका सहहिस्सेदाराने घर बांधले असल्यास असे घर हे कायदेशीरच राहते व त्यास सामाईक मिळकतीतून बाजूस हटविता येत नाही; मात्र त्या जागेचा मोबदला अदा करून इतर बाधित सहहिस्सेदारांना देता येतो.

♦ म.ज.म.अ. कलम ८५ अन्वये वाटप करताना वाटपास तयार असणाऱ्या सर्व सहहिस्सेदारांची संमती असणे आवश्यक आहे. अशी संमती नसेल तर दिवाणी न्यायालयातून वाटप करून घ्यावे लागेल. ज्यांना वाटप करायचे नाही आणि ते संयुक्तरित्या राहण्यास तयार आहेत ते तसे करू शकतात.

♦ वाटप करताना विवाहीत बहिणींना कायद्याप्रमाणे समान हिस्सा दिला जाईल याची दक्षता घ्यावी. कोणत्याही व्यक्तीला त्याला कायदेशीर हक्कानुसार प्राप्त होणारा हक्क सोडून द्यावयाचा असल्यास अश्या व्यक्तीने नोंदणीकृत हक्कसोड पत्र करून घेणे आवश्यक आहे.

♦ पोट हिस्सा मोजणी फी उप अधीक्षक भूमि अभिलेख ह्यांचेकडेच जमा करावी.

♦ कलम ८५, पोट-कलम (५) अन्वये विभाजनाचा खर्च अर्जदाराकडून तहसिलदारला वसूल करता येईल. विभाजनाचा खर्च देण्यास अर्जदाराने टाळाटाळ केली तर असा खर्च संबंधित व्यक्तीच्या हिश्श्यामधून महसुलाची मागणी असल्याप्रमाणे वसूल करता येईल.

♦ वाटपामध्ये एका हिस्सेदाराला उच्च प्रतीची सुपिक जमीन आणि इतर हिस्सेदारांना कमी प्रतीची नापिक जमीन असे वाटप करता येणार नाही. प्रत्येक हिस्सेदाराला शक्यतो जमिनीचे सलग क्षेत्र नेमून देण्यात येईल व प्रत्येक हिस्सेदाराला नेमून देण्यात आलेल्या क्षेत्राची उत्पादन क्षमता, धारण जमिनीतील त्याच्या भागाच्या प्रमाणात आहे हे सुनिश्चित करण्यासाठी दक्षता घेण्यात येईल. म्हणजेच सरस-निरस पध्दतीने जमिनीचे वाटप करण्यात येईल.

♦ तहसिलदारने पारित केलेल्या वाटप आदेश दुय्यम निबंधकाकडे नोंदविणे आवश्यक नाही, तो आदेश असल्यामुळे ग्राम महसूल अधिकारी यांनी त्याची नोंद अधिकार अभिलेखात करणे आवश्यक आहे.

♦ तहसिलदारने पारित केलेल्या वाटप आदेशाची नोंद अधिकार अभिलेखात करतांना ग्राम महसूल अधिकारी यांनी संबंधित पक्षकारांना पुन्हा नोटीस बजावण्याची आवश्यकता नसते.
संदर्भ: महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे आणि सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ मधील नियम ३६.

♦'विभाजन' (Partition) म्हणजे सह-धारक किंवा सह-वारसदार यांच्यातील आधीपासून अस्तित्वात असलेल्या हक्कांचे पुनर्विन्राण किंवा समायोजन होय; ज्याद्वारे त्यांच्या संयुक्त मालकीच्या जमिनी किंवा इतर मालमत्तांचे विविध गट किंवा भागांमध्ये विभाजन केले जाते आणि ते संबंधित हिस्सेदारांच्या ताब्यात दिले जातात. अशा विभाजनाचा परिणाम असा होतो की, संयुक्त मालकी (joint ownership) संपुष्टात येते आणि संबंधित हिस्से त्यांच्याकडे स्वतंत्रपणे (वैयक्तिक मालकी हक्काने) येतात (respective shares vest in them in severally).
**संदर्भ:** मा. सर्वोच्च न्यायालय, शुभ करण बुबना वि. सीता सरन बुबना आणि इतर (2009)9 SCC 689

♦मालमत्तेची विभागणी (partition) केवळ अशा व्यक्तींमध्येच होऊ शकते ज्यांचा त्या मालमत्तेत हिस्सा किंवा हितसंबंध आहे. ज्या व्यक्तीचा अशा मालमत्तेत कोणताही हिस्सा नाही, ती व्यक्ती साहजिकच विभागणी प्रक्रियेत सहभागी होऊ शकत नाही. 'हिस्सा वेगळा करणे' (separation of share) हा 'विभागणी'चाच (partition) एक प्रकार आहे. जेव्हा सर्व सह-धारक (co-owners) एकमेकांपासून वेगळे होतात, तेव्हा त्याला 'विभागणी' (partition) असे म्हणतात.
'हिस्सा वेगळा करणे' म्हणजे अशी विभागणी जिथे अनेक सह-धारकांपैकी किंवा सह-वारसांपैकी (coparceners) केवळ एक किंवा काहीजण वेगळे होतात आणि इतरजण संयुक्त स्थितीत राहतात किंवा उर्वरित मालमत्ता कोणत्याही स्पष्ट सीमांकन किंवा प्रत्यक्ष विभाजनाशिवाय (metes and bounds) संयुक्तपणे धारण करणे सुरू ठेवतात. जेव्हा एखाद्या मालमत्तेचे मालक असलेले चार भाऊ ती मालमत्ता आपापसात स्पष्ट

सीमांकन करून विभागतात, तेव्हा त्याला 'विभागणी' (partition) म्हणतात. परंतु, जर केवळ एका भावाला आपला हिस्सा वेगळा करून घ्यायचा असेल आणि इतर तीन भाऊ संयुक्त (joint) स्थितीतच राहत असतील, तर तिथे केवळ एका भावाचा हिस्सा वेगळा केला जातो.

**संदर्भ:** मा. सर्वोच्च न्यायालय, शुभ करण बुबना वि. सीता सरन बुबना आणि इतर (2009)9 SCC 689

♦मालमत्तेच्या वाटपासाठी किंवा हिस्सा वेगळा करून मिळवण्यासाठी दाखल केलेल्या दाव्यात, केवळ दाव्यातील मालमत्तेमध्ये वादीचा हिस्सा असल्याचे घोषित करण्याचीच मागणी केली जात नाही, तर त्याच्या हिश्श्याचे प्रत्यक्ष सीमांकन करून (metes and bounds) विभाजन करण्याचीही मागणी केली जाते. यामध्ये तीन मुद्द्यांचा समावेश होतो:

(i) विभाजन मागणारी व्यक्ती दाव्यातील मालमत्तेमध्ये हिस्सा किंवा हितसंबंध आहे काय?

(ii) ती व्यक्ती विभाजन आणि स्वतंत्र ताबा मिळवण्याच्या दाव्यासाठी पात्र आहे काय?

(iii) मालमत्तेचे विभाजन प्रत्यक्ष सीमांकन करून कशा प्रकारे आणि कोणत्या पद्धतीने केले जावे?

**संदर्भ:** मा. सर्वोच्च न्यायालय, शुभ करण बुबना वि. सीता सरन बुबना आणि इतर (2009)9 SCC 689

♦संयुक्त कुटुंबाच्या मालमत्तेच्या विभाजनानंतर, प्रत्येक सदस्याला वाटप केलेला हिस्सा हा त्यांची स्वतंत्र मालमत्ता (Separate Property) बनते आणि अशी मालमत्ता धारण करणाऱ्या व्यक्तीला ती विक्री करण्याचा, हस्तांतरित करण्याचा किंवा त्याचे मृत्युपत्र करण्याचा अधिकार असतो.

**संदर्भ:** मा. सर्वोच्च न्यायालय, दिवाणी अपील क्रमांक ५४०१/२०२२ (एसएलपी (सी) क्रमांक ६७९९ मधून उद्भवणारी) अंगादी चंद्रन विरुद्ध शंकर आणि इतर मा. न्यायमूर्ती श्री. आर. महादेवन निकाल दिनांक २२ एप्रिल २०२५.



## ■ मुस्लिम व्यक्ती स्वत:च्या हयातीत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, कलम ८५ अन्वये वाटप करू शकते काय?

**होय,** मुस्लिम व्यक्ती स्वतःच्या हयातीत कलम ८५ अन्वये शेतजमिनीचे वाटप करू शकते; परंतु त्यासाठी संबंधित जमिनीमध्ये एकापेक्षा अधिक व्यक्ती सहधारक (Co-holders) असणे आवश्यक आहे ही एक महत्त्वाची कायदेशीर अट आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५ हे धर्मनिरपेक्ष स्वरूपाचे कलम आहे. त्यामध्ये हिंदू, मुस्लिम किंवा अन्य कोणत्याही धर्माचा उल्लेख नाही.

त्यामुळे मुस्लिम व्यक्तीला केवळ ती मुस्लिम आहे म्हणून कलम ८५ अन्वये वाटप करता येणार नाही, असा निष्कर्ष काढणे योग्य ठरणार नाही.

तथापि, या प्रश्नामध्ये दोन वेगवेगळ्या कायदेशीर बाबी लक्षात घ्याव्या.

- एखाद्या व्यक्तीच्या हयातीत तिच्या मालकीच्या जमिनीचे वाटप करणे.
- आधीपासून सहधारक असलेल्या व्यक्तींमध्ये जमिनीचे वाटप करणे.

या दोन्ही गोष्टींचे कायदेशीर स्वरूप वेगळे आहे.

• महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५(१) अन्वये एखाद्या धारण जमिनीचे वाटप दिवाणी न्यायालयाच्या हुकुमनाम्यानुसार किंवा सहधारकांच्या अर्जावरून करता येते.

कलम ८५(२) मध्ये स्पष्टपणे, *'एखाद्या धारण जमिनीत एकापेक्षा अधिक सहधारक असतील, तर त्यापैकी कोणताही सहधारक आपल्या हिश्श्याच्या वाटपासाठी जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करू शकतो'* असा उल्लेख आहे.

यातून दोन महत्त्वाचे निष्कर्ष निघतात:

• अर्जदार हा जमिनीचा विद्यमान सहधारक असणे आवश्यक आहे.

• त्याला स्वतःच्या निश्चित किंवा कायदेशीररीत्या मान्य असलेल्या हिस्स्याचे वाटप मागता येते.

• यामध्ये अर्जदार हिंदू असावा किंवा मुस्लिम असावा, अशी कोणतीही अट नाही.

• महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम २(१५) मध्ये Joint Holders किंवा Joint Occupants यांची व्याख्या दिलेली आहे. या व्याख्येनुसार, एकत्र हिंदू कुटुंबातील सहहिस्सेदार असोत किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे सहहिस्सेदार असोत, ज्यांचे हिस्से प्रत्यक्ष मोजणीने व सीमांकनाने वेगळे झालेले नाहीत, अशा व्यक्ती संयुक्त धारक ठरतात.

विशेषतः या व्याख्येतील "whether as co-shares in a family undivided according to Hindu law or otherwise" हे शब्द महत्त्वाचे आहेत. म्हणजेच, संयुक्त धारक असण्यासाठी हिंदू संयुक्त कुटुंब असणे आवश्यक नाही. त्यामुळे मुस्लिम व्यक्ती, ख्रिश्चन व्यक्ती किंवा अन्य धर्मीय व्यक्तीही या कलमाच्या कक्षेत सहधारक ठरू शकतात.

• मुस्लिम व्यक्तीला स्वतःच्या हयातीत कलम ८५ अन्वये वाटप करता येते का याचे उत्तर खालील परिस्थितीवर अवलंबून आहे.

✔ मुस्लिम व्यक्तीच्या एकट्याच्या नावावर संपूर्ण जमीन आहे त्याला मुले आहेत तर कलम ८५ अन्वये वाटप करता येणार नाही. कारण अन्य सहधारक अस्तित्वात नाहीत.

✔ वडील, मुलगा, भाऊ यांच्या नावावर संयुक्त मालकीची जमीन आहे तर कलम ८५ अन्वये वाटप करता येईल. कारण स्वतःच्या हिस्स्याच्या वाटपासाठी अर्ज करता येतो.

✔ वडील जीवंत असून मुलांची नावे केवळ संभाव्य वारस म्हणून आहेत तर कलम ८५ अन्वये वाटप करता येणार नाही. केवळ संभाव्य वारस असल्यामुळे कलम ८५ लागू होत नाही.

✔ वडिलांनी मुलांना वैध हिबाद्वारे जमिनीचे हिस्से दिले असून त्यानंतर सहधारकत्व निर्माण झाले आहे. तर कलम ८५ अन्वये वाटप करता येईल. विद्यमान सहधारक म्हणून अर्ज करता येईल

✔ मुस्लिम धर्मिय व्यक्तीची स्वमालकीची जमीन त्याच्या मुलांना द्यायची असल्यास वैध हिबा, विक्री किंवा अन्य कायदेशीर हस्तांतरणाचा मार्ग अवलंबता येईल.

केवळ संभाव्य वारस असल्याच्या आधारावर कलम ८५ लागू करता येत नाही.

▶ महसूल अधिकाऱ्यांना कलम ८५ अन्वये वाटप करण्याचा अधिकार तेव्हाच प्राप्त होतो, जेव्हा संबंधित जमिनीमध्ये सहधारक अस्तित्वात असतात. सहधारकांमधील वाटपासाठीच या कलमाचा अधिकार वापरता येतो.

*(**संदर्भ:** मा. उच्च न्यायालय, मुंबई - यमुनाबाई शंकरराव बुधवंत विरुद्ध सत्यभामाबाई एकनाथराव बांगर, दिनांक २९ एप्रिल २०१९)*

◆ मुस्लिम व्यक्तीला महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६, कलम ८५ अन्वये स्वतःच्या हयातीत शेतजमिनीचे वाटप करण्यास धर्माच्या आधारावर कोणतीही बंदी नाही. मात्र, संबंधित जमिनीमध्ये एकापेक्षा अधिक विद्यमान सहधारक असणे ही कलम ८५ अंतर्गत वाटपाची मूलभूत अट आहे.

• **मुस्लिम वैयक्तिक कायदा:** मुस्लिम व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर वारसाहक्काने मालमत्तेचे उत्तराधिकाराने हस्तांतरण कसे होईल, हे ठरवतो.

• **महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता कलम ८५:** जमिनीचे विद्यमान सहधारक यांच्यात महसुली पद्धतीने वाटप कसे होईल, हे ठरवते. या दोन्ही कायद्यांचे कार्यक्षेत्र वेगवेगळे आहे.

विशेषतः, मुस्लिम व्यक्तीच्या हयातीत कलम ८५ अन्वये वाटप करण्यास शरीयत कायद्याचा आधार घेऊन सरसकट नकार देणे कायदेशीरदृष्ट्या योग्य ठरणार नाही.

महसूल अधिकाऱ्यांनी अशा प्रकरणात अर्जदाराचा विद्यमान सहधारक म्हणून हक्क, त्याच्या हिश्श्याचा आधार आणि इतर सहधारकांचे हक्क तपासावेत; केवळ धर्माच्या आधारावर अर्जाची पात्रता ठरवू नये.