सतीश जोशी

जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी

या मित्रांनो! घेऊन जा! लुटा! लुटा! लुटून न्या!

जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी

हे पुस्तक फ़ुकट नाही

यामागे अनेकांचे कष्ट व पैसे आहेत.

पण तरीही आम्ही ते वाचकांना विनामूल्य घेऊ देतो.

कारण ई पुस्तक एकदा बनलं की एकजण वाचो वा एक लाख.

आमचं काहीच कमी होत नाही.

उलट आनंद वाढतो.

मजा येते.

पण

तुम्ही ते फ़ुकट का घ्यावं?

तुम्हालाही काही देता येईल.

असे काही द्या ज्याने ई साहित्यच्या लेखकांना, टीमला आणि तुम्हालाही आनंद मिळेल

आणि तुमचं काहीच कमी होणार नाही.

तुम्ही आशिर्वाद आणि शुभेच्छा द्या

लेखकांना फ़ोन करून दाद द्या

आपल्या मित्रांचे मेल पत्ते आम्हाला द्या

मित्रांना हे पुस्तक मेल आणि Whatsapp करा

ई साहित्यचे फ़ेसबुक पेज, इन्स्टाग्राम, टेलिग्राम यांवर स्वतः जा व इतरांना आमंत्रित करा.

सोशल मिडियावर ई साहित्यचा प्रचार करा.

सर्वात बहुमोल अशा तुमच्या सूचना द्या

दाद म्हणजे स्तुतीच असावी असे नाही. प्रांजळ मत, सूचना, टीका, विरोधी मत यांचे स्वागत आहे. प्रामाणिक मत ज्याने लेखकाला व ईसाहित्य टीमला प्रगती करण्यासाठी दिशा ठरवण्यास मदत होईल. मराठीत अधिक कसदार लेखन व्हावे व त्यातून वाचक अधिकाधिक प्रगल्भ व्हावा. अखेर संपूर्ण समाज एका नव्या प्रबुद्ध उंचीवर जात रहावा.

जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी

लेखक

सतीश मुकुंद जोशी

पुनःप्रकाशन : ई साहित्य प्रतिष्ठान

जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी

लेखक... सतीश मुकुंद जोशी

७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, सिंहगड रस्ता, हिंगणे खुर्द, पुणे ४११००५१

satishsampada@gmail.com

Ph. 9921227763

Rayatmitra.blogspot.com

या पुस्तकातील लेखनाचे सर्व हक्क लेखकाकडे सुरक्षित असून पुस्तकाचे किंवा त्यातील अंशाचे पुनर्मुद्रण व नाट्य, चित्रपट किंवा इतर रुपांतर करण्यासाठी लेखकाची लेखी परवानगी घेणे आवश्यक आहे. तसे न केल्यास कायदेशीर कारवाई होऊ शकते.

This declaration is as per the Copyright Act 1957 read with Sections 43 and 66 of the IT Act 2000. Copyright protection in India is available for any literary, dramatic, musical, sound recording and artistic work. The Copyright Act 1957 provides for registration of such works. Although an author's copyright in a work is recognised even without registration. Infringement of copyright entitles the owner to remedies of injunction, damages and accounts.

ई साहित्य प्रतिष्ठान

www.esahity.in
www.esahity.com
esahity@gmail.com
eSahity Pratishthan
eleventh floor
eternity
eastern express highway
Thane. 400604

प्रकाशन : १८ जानेवारी २०२१

©esahity Pratishthan®2021

- विनामूल्य वितरणासाठी उपलब्ध.
- आपले वाचून झाल्यावर आपण हे फ़ॉरवर्ड करू शकता.

श्री. सतीश मुकुंद जोशी

वय - ६६ वर्षे पूर्ण

शिक्षण - डिप्लोमा इन मेकॅनिकल इंजिनियरिंग

डिप्लोमा इन हाऊसिंग लॉ

डिप्लोमा इन रियल इस्टेट मैनेजमेंट

अनुभव – मी सन १९९० पासून जमीन व मालमत्ताविषयक प्रश्नांची सोडवणूक करणारा आघाडीचा सल्लागार आहे. अनेक व्यक्ती, प्रशासनातील अधिकारी, कर्मचारी, कार्यकर्ते, संस्था, संघटना, वकील, बांधकाम उद्योजक यांना मी प्रशिक्षण दिले आहे.

पत्ता - ७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, हिंगणे खुर्द, सिंहगड रस्ता, दत्त मंदिराजवळ

पुणे - ४११०५१

मो.न. - ९९२१२२७७६३

ईमेल - satishsampada@gmail.com

महाराष्ट्रात ३६ जिल्हे, १८२ उपविभाग आणि ३५८ तालुके आहेत. अनेक छोटी-मोठी शहरे आहेत. ह्या विस्तीर्ण महाराष्ट्रात मी अवगत केलेले जमीन व मालमत्ताविषयक ज्ञान व माहिती जास्तीत जास्त मराठी बांधवाना देण्यासाठी मी ब्लॉग https://rayatmitra.blogspot.com/ तयार करून प्रदर्शित, प्रकाशित करीत आहे.

माझे मराठी बांधव जमीन,मालमत्ता विषयक आणि दैनंदिन आयुष्यातील विविध प्रश्न सोडविण्यासाठी स्वत: सक्षम व्हावेत हे माझे स्वप्न आणि महत्वाकांक्षा आहे. ह्याआधी मी MAZA 7-12 ह्या नावाने एक जमीन व मालमत्ताविषयक प्रश्नाची माहिती देणारी व्हिडिओ फिल्म युट्युबच्या माध्यमातून प्रदर्शित केली आहे.

www.propertylawlearning.com हे संकेतस्थळ प्रदर्शित केलेले आहे.

स्मृतिशेष श्री.रा.वि.भुस्कुटे (निवृत्त तहसीलदार) ह्यांच्या प्रेरणेने हा ब्लॉग मी सर्व जनतेला अर्पण करीत आहे.

हे पुस्तक केवळ कायद्याविषयीचे व माहितीचे सर्वसामान्य ज्ञान वाचकास व्हावे या हेतूने प्रसिद्ध केले असून, या पुस्तकात कायद्याविषयीची व अन्य विषयांची जेव्हढी माहिती व्हावयास पाहिजे व जी आम्हाला समजली आहे, ती सर्व अंतर्भूत केली आहे. अनावधानाने यात राहिलेल्या कोणत्याही त्रुटीसाठी प्रकाशक किंवा लेखक, संकलक जबाबदार असणार नाहीत; मात्र या माहितीचा स्वतःच्या कामासाठी प्रत्यक्ष उपयोग करण्यासाठी निष्णात तज्ञाचे, वकिलाचे मार्गदर्शन घ्यावे.

अ नु क्र म णि का

१.	मनोगत	५
२.	महत्वाची सुचना	५
३.	विषय प्रवेश	७
४.	जमिनीचे गुणधर्म	७
५.	नेहमी लक्षात ठेवावे असे	७
६.	महसूल खात्याचे अर्धन्यायिक कामकाज	८
७.	मुंबई उच्च न्यायालयाचा निर्णय	९
८.	भूमि अभिलेखांच्या मर्यादा आणि महत्व	१०
९.	मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम १८८२ चे कलम ५५	१२
१०.	कुलमुखत्यारपत्र	१४
११.	साठेखत	१५
१२.	मालमत्तेचे हस्तांतरण कसे होते ?	१६
१३.	हक्कांची नोंद कशी होते ?	१७
१४.	दस्तऐवजांची नोंदणी	१८
१५.	मुद्रांक शुल्क	२०
१६.	वारसा हक्काचा कायदा	२१
१७.	महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६	
१८.	जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तींचे वर्ग(इनाम-वतन)	२२
१९.	तुकडे बंदी - तुकडे जोड अधिनियम १९४७	२४
२०.	कमाल जमीन धारणा कायदा	२६
२१.	नागरी कमाल जमीन धारणा कायदा	२७
२२.	मुंबई कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९४८	२७
२३.	हिंदू अविभक्त कुटुंबाकडून मालमत्ता विकत घेणे	३०
२४.	झोनची ओळख, झोन दाखला,झोन नकाशा,विकास अभिप्राय	३५
२५.	महाराष्ट्रातील काही झोनचे प्रकार	३६
२६.	एफ.एस.आय. म्हणजे काय ?	३७
२७.	विविध झोन मधील बांधकामाचे सर्वसाधारण नियम	३८

२८.	जमीन मालमत्तेबाबत शोध अहवाल – (सर्च रिपोर्ट) प्रमुख निकष	४९
२९.	जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी	५७
३०.	कोणताही करार लिहिण्याआधी विचारात घ्यावयाचे मुद्दे	
३१.	ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकाम – मंत्रीमंडळाचा निर्णय	
३२.	गृहकर्ज कसे मिळते ?	९९
३३.	महत्वाची कार्यालये	
३४.	विविध अर्जांचे नमूने	
३५.	लेखकाची अन्य पुस्तके – संदर्भ पुस्तके	
३६.	माझी भूमिका	

विषय प्रवेश

पृथ्वीच्या १/३ पृष्ठभाग जमीन व २/३ पृष्ठभाग पाणी आहे. पृथ्वीवर राहणाऱ्या माणसांची लोकसंख्या ७ अब्जापेक्षा जास्त आहे.

भारत देशाचे क्षेत्रफळ संपूर्ण जगाच्या क्षेत्रफळाच्या २.४५% इतके आहे. भारताची लोकसंख्या संपूर्ण जगाच्या लोकसंख्येच्या १७% पेक्षा जास्त आहे. याचाच अर्थ भारतामध्ये प्रत्येक माणसासाठी, माणसांच्या सर्व गरजा भागविण्यासाठी जमीन अत्यंत कमी उपलब्ध आहे. म्हणूनच भारतीयांसाठी जमिनीचा हक्क मिळविण्यासाठी जमिनीच्या विविध कायद्यांचे अध्ययन करणे अत्यावश्यक आहे.

जमिनीचे गुणधर्म

(१) जमीन कधीही नष्ट न होणारे उत्पादनाचे सर्वात महत्वाचे साधन आहे.

(२) एक जमीन दुसऱ्या जमिनीसारखी नसते.

(३) जमीन व मालमत्तेचा हक्क त्या देशातील कायद्याद्वारे प्राप्त होतो.

(४) जमीन इकडून तिकडे हलवता येत नाही.

(५) जमिनीचा ताबा अत्यंत महत्वाचा असतो.

नेहमी लक्षात ठेवावे असे

दोन देशातील सीमा, हद्द जमिनीवरच निश्चित होते. सागरी हद्द जमिनीशी संबंधित असते. मालकी हक्क, कायदेशीर ताबा, हद्दीप्रमाणे, सीमेप्रमाणे निश्चित होतो.

आपल्या देशाचे शासन-सरकार देशातील सर्व जमिनीचा अधिपती-भूस्वामी-मालक आहे. भारतीय घटनेप्रमाणे मालमत्ता धारण करण्याचा हक्क हा मूलभूत हक्क नाही. म्हणून शासन कोणाचीही जमीन-मालमत्ता सार्वजनिक हितासाठी संपादित करते.

जमीन मालमत्ता संबंधीचे अभिलेख/रेकॉर्ड शासन निर्माण करते, जतन करते. जमीन विषयक सर्व अभिलेख ही महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ प्रमाणे सार्वजनिक मालमत्ता आहे. या अभिलेखांच्या प्रमाणित प्रती अर्ज करणाऱ्या व्यक्तीला मिळू शकतात किंवा वाजवी वेळात लोकांच्या तपासणीसाठी खुले असतात.

जमिनीचा उपयोग, वापर नागरिकांनी कोणत्या कारणांसाठी केला पाहिजे हे महाराष्ट्र शासन म्हणजे नगर रचना-नगर विकास खाते ठरविते. या माहितीसाठी स्थानिक स्वराज्यसंस्थांचा, नगररचना विभागाचा विकास आराखडा पहावा. तसेच झोन दाखला, झोन नकाशा, भाग नकाशा मिळवून पहावा.

जमीन मालमत्तेच्या मालकी विषयीचा निर्णय दिवाणी न्यायालयात घेतला जातो. जमीन विषयक अभिलेखात विविध हक्क दाखल करण्याचे, नोंदविण्याचे काम महाराष्ट्र शासनाचे महसूल खाते करते.

अभिलेखात/रेकॉर्ड मध्ये हक्कांची नोंद करताना होणाऱ्या चुका, बेकायदेशीर नोंदी दुरूस्त करण्याचे काम महसूलखात्याच्या विविध न्यायालयात केले जाते.त्यास अर्धन्यायिक कामकाज म्हणतात.

कुळकायद्यासंबंधीचे दावे, तुकडे बंदी-तुकडे जोड कायद्यांसंबंधीचे दावे प्रथमतः महसूलखात्याच्या न्यायालयात चालविले जातात.

महसुल खात्याचे अर्धन्यायिक कामकाज खालील ठिकाणी चालते.

महाराष्ट्र शासन
सचिव महसुल शाखा,मंत्रालय,मुंबई
(महसुल मंत्रालयातील अधिकारी– कर्मचारी)

विभागीय आयुक्त
(उपआयुक्त–सहआयुक्त)
जिल्हाधिकारी
निवासी जिल्हाधिकारी–उपजिल्हाधिकारी
उपविभागीय अधिकारी
तहसिलदार

महसूल न्यायाधिकरण–एम.आर.टी.
जिल्हाधिकारी
जिल्हाधिकारी
उपजिल्हाधिकारी–कुळकायदा शाखा
उपविभागीय अधिकारी
तहसिलदार

क्र.	**शहर – नागरी विभागात**	**क्र.**	**तुकडेबंदी–तुकडे जोड एकत्रिकरण प्रकरणातील दावे**
१	जमाबंदी आयुक्त (उपायुक्त जमाबंदी)	१	संचालक भूमी अभिलेख(महाराष्ट्र राज्य) सहाय्यक संचालक भूमि अभिलेख
२	उपसंचालक भूमि अभिलेख	२	प्रभारी उपसंचालक भूमि अभिलेख प्रदेश
३	जिल्हा अधीक्षक भूमी अभिलेख	३	जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख,
४	उपअधिक्षक भूमि अभिलेख तालुका किंवा नगर–भूमापन अधिकारी	४	उपअधिक्षक भूमि अभिलेख तालुका
			आपल्या जिल्ह्यात तुकडेबंदी–तुकडेजोड एकत्रिकरण योजनेतील दावे कोणत्या न्यायालयात चालविले जातात. याची माहिति मिळवा.

मुंबई उच्च न्यायालयाचा निर्णय

मुंबई उच्चन्यायालयाचे न्यायमुर्ती श्री. दिलीप कर्णिक साहेब यांनी श्रीमती 'क्ष' विरूध्द महाराष्ट्र राज्य (फौजदारी अर्ज क्र. ८२१/२०१०) या याचिकेवर निर्णय देताना असे नमुद केले आहे की, दुय्यम निबंधकांना दस्त नोंदणी करताना जागा मालकास जागा विकण्याचा हक्क आहे की नाही हे ठरविण्याचा अधिकार नाही व त्यांनी तसे केल्यास ते त्यांच्या कार्यक्षेत्राच्या मर्यादांचे उल्लंघन ठरेल.

खटल्याची पार्श्वभूमी व मतितार्थ थोडक्यात पाहू

या खटल्यातील अर्जदार 'क्ष' या मावळ तालुक्याच्या दुय्यम निबंधक म्हणून काम पहात होत्या. त्यांच्या विरूध्द जमीन मालकांशी संगनमत करून व मालकी हक्कांची पडताळणी न करता खरेदीखताची नोंदणी केल्याबद्दल पोलीसांकडे तक्रार दाखल करण्यात आली होती. तक्रारदाराचे आरोप असे होते की ज्या जमिनींची बेकायदा विक्री झाली त्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर कब्जेदार सदरी **आकारी पड** असा शेरा होता व याचाच अर्थ ही जमीन सरकारच्या मालकीची होती. ती विकण्याचा, तबदील करण्याचा कोणताही हक्क 'तथाकथित' जमीन मालकांना नव्हता व असा 'आकारी पड' शेरा असताना दुय्यम निबंधकांनी जमीन मालकाच्या मालकी हक्काची पडताळणी करणे आवश्यक होते व तसे त्यांनी न केल्याने या दुय्यम निबंधकांनी मोठा गुन्हा केला आहे.''

दुय्यम निबंधकांना अटकपूर्व जामीन मंजूर करताना उच्च न्यायालयाने महत्वाचा निर्णय दिला.

(१) शेतजमिनीबाबत फक्त ७/१२ उतारा मालकी हक्क ठरवत नाही. म्हणजेच एखाद्या व्यक्तीची जमीन मालकीची आहे, परंतु काही कारणांनी अशा व्यक्तीच्या नावाची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर झाली नाही तर अशा व्यक्तीचा मालकी हक्क संपुष्टात येत नाही. त्याचप्रमाणे एखाद्या व्यक्तीचे नाव ७/१२ सदरी नोंदविलेले आहे, त्यामुळे त्या व्यक्तीचा मालकी हक्क ठरत नाही.

(२) ७/१२ उतारा अथवा मालमत्ता पत्रक कोणालाही मालकी हक्क प्रदान करत नाही अथवा कोणाचा मालकी हक्क काढून घेत नाही.७/१२ चा उतारा अथवा मालमत्ता पत्रकाचा उपयोग महसूली उद्देशाने करता येतो.

(३) तेव्हा केवळ कब्जेदार सदरी आकारीपड असा शेरा आहे याचा अर्थ ती जमीन सरकारी मालकीची आहे. असा अजिबात होत नाही.

(४) नोंदणी कायदा १९०८ च्या कलम ३४ प्रमाणे दुय्यम निबंधकास मालकी हक्क ठरविण्याचा अथवा मालकी हक्काची पडताळणी करण्याचा तसेच त्या संबंधीचा ७/१२ उतारा अथवा मालमत्ता पत्रक मागण्याचा अधिकार नाही.

(५) उलटपक्षी ७/१२ च्या उताऱ्यावर अथवा मालमत्ता पत्रकावर जागा तबदील करणाऱ्याचे नाव नाही या कारणास्तव जर दुय्यम निबंधकांनी दस्त नोंदविण्यास नकार दिला, तर तो नोंदणी कायदा १९०८ च्या तरतुदींचे उल्लंघन ठरेल.

(६) नोंदणी कायदा १९०८ च्या तरतुदींप्रमाणे जर इतर आवश्यक बाबींची पुर्तता झाली असेल तर दुय्यम निबंधकांना ७/१२ चा उतारा अथवा प्रॉपर्टी कार्डावर नाव नाही किंवा मालकी हक्कांमध्ये दोष आहे म्हणजेच **डिफेक्टीव्ह टायटल** आहे या कारणास्तव दस्त नोंदविण्यास नकार देता येणार नाही.

(७) नोंदणी कायदा १९०८ च्या कलम ७१ ते ७७ मध्ये अशी कोणतीही तरतूद नाही की ज्यामुळे जागा विकणाऱ्याच्या / तबदील करणाऱ्याच्या मालकी हक्काबाबत समाधान न झाल्यास दुय्यम निबंधकांना दस्त नोंदविण्यास नकार देता येतो.

मात्र वेळोवेळी जाहीर करण्यात येणारे अध्यादेश/गॅझेट्स दुय्यम निबंधकांवर बंधनकारक असतात. अशा वेळी दुय्यम निबंधकांच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यांसमोर रवर्क्षीवळलरींळेप करून घ्यावे लागते.

वरील निकालामुळे लोकांच्या मनातील ७/१२ वर नाव म्हणजेच मालकी हक्काबाबतचा **'एकमेव'** पुरावा हा ७/१२ संबंधातील मोठा गैरसमज दूर होण्यास मदत होईल. एखाद्या व्यक्तीचा एखाद्या जागेसंबंधीचा मालकी हक्क ठरविण्याचा अधिकार हा फक्त दिवाणी न्यायालयांनाच आहे.

भूमिअभिलेखांच्या मर्यादा आणि महत्व

सातबारा उतारा,मालमत्ता पत्रक,फेरफार उतारा अशा सर्व उताऱ्यांवरील नोंदी खऱ्या मानल्या पाहिजेत, असा समज आहे. भूमी अभिलेखांमध्ये (डरपव ठशर्लेव) केल्या जाणाऱ्या नोंदींच्या मर्यादा व महत्व माहित करून घेऊ.

महसुली अधिकाऱ्यांस कोणाही व्यक्तीच्या स्थावर मिळकतीमधील हक्कांबाबत निर्णय घेण्याचा कोणताही अधिकार नाही. महसूली अधिकाऱ्यांनी केवळ महसूल गोळा करण्या करिता तयार करण्यात आलेले अभिलेख लिहिण्याचे, ठेवण्याचे जतन करण्याचे कर्तव्य करायचे आहे.

महसूली अधिकाऱ्यांना केवळ नोंदीच्या सत्यते विषयी चौकशी करण्याचे अधिकार असून त्यांना कोणाही व्यक्तीच्या स्थावर मिळकती मधील मालकी हक्क ठरविण्याचा अधिकार नाही. म्हणजेच त्यांच्या समोर हजर करण्यात आलेल्या कागदपत्रांवरून एखाद्या व्यक्तीने स्थावर मिळकती मधील हक्क संपादन केलेले आहेत किंवा नाही एवढ्या एका मुद्द्या पुरतीच महसूल अधिकाऱ्यांची चौकशी मर्यादित असणे कायद्याला अपेक्षित आहे. कोणाही व्यक्तीच्या स्थावर मिळकतीं-मधील हक्कांबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार केवळ दिवाणी न्यायालयास आहेत.

ज्या स्थावर मिळकतीची किंमत ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा अधिक आहे, अशा मिळकतीच्या हक्क संपादनाबाबत यथोचित दस्तऐवज समोर आल्याशिवाय महसूली अधिकाऱ्यांनी सदर मिळकतीचा अधिकार अभिलेखात हक्क संपादनाबाबत कोणत्याही फेरफाराची नोंद घेऊ नये.

महसूली अधिकाऱ्यांना वारसांचे हक्क अर्जाव्दारे नोंदवता येतील. वारसांचे हक्क नोंदविताना सुध्दा कायद्याचा विचार करून व वारसांनी सादर केलेले पुरावे पाहून वारसनोंदी कराव्यात अशी अपेक्षा आहे.

रेकॉर्ड ऑफ राइट्स मधील म्हणजेच हक्क नोंद करण्यात येणाऱ्या अभिलेखातील नोंदी, फेरफार रजिस्टरमधील नोंदी या चुकीच्या आहेत असे जो पर्यंत सिध्द होत नाही अगर नवीन नोंद दाखल होत नाही, तो पर्यंत महसूल खात्याच्या अभिलेखातील, रेकॉर्ड ऑफ राइट्स मधील नोंदी खऱ्या आहेत असे गृहीत धरावेच लागेल.

ज्यावेळी अशा स्वरूपाच्या फेरफार नोंदींना कायदेशीर संरक्षण मिळत असेल तर अशा नोंदी देखील कायदेशीर कसोटीस उतरणे आवश्यक आहे. कारण एकदा नोंदी मंजूर झाल्यावर अगर नोंदविल्यानंतर त्या जोपर्यंत रद्द होत नाहीत तो पर्यंत अशा नोंदींना महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम १५७ नुसार पुराव्याचे महत्व प्राप्त होते.

तरी सुध्दा महसूल गोळा करण्याच्या उद्देशाने या नोंदी लिहिल्या जातात.निव्वळ नोंदीमुळे कोणाही व्यक्तीस हक्क प्राप्त होत नाहीत अगर त्यांचे हक्क नष्ट होत नाहीत, संपुष्टात येत नाहीत. या नोंदी हक्कांबाबत ठाम-ठोस पुरावा होऊ शकत नाहीत. या नोंदीबाबतच्या खरेपणाबद्दलचे गृहितक रद्दबातल होणारे असते.

अनेकांचे असे मत आहे की, मालमत्तेचा हक्क नोंदणीकृत दस्ताने मिळविला म्हणजे मालमत्तेचा हक्क प्राप्त होतोच, पण हा समज प्रत्येक प्रकरणात खरा नाही.

जमीन-मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचा करार,खरेदी करार नोंदणीकृत केला पण त्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाबाबत अन्य कायद्यांची बंधने असतील, मालमत्ता दोषास्पद असेल, अभिलेखातील नोंदी दोषास्पद असतील, डिफेक्टीव्ह टायटल असेल, बांधकाम बेकायदेशीर असेल तर अशा प्रकरणात नोंदणीकृत दस्ताने सुध्दा (रजिस्टर डीड) ने जमीन-मालमत्तेचा हक्क मिळत नाही.

म्हणून जमीन-मालमत्तेच्या हस्तांतरणात खरेदीपूर्वी मार्गदर्शनाचे महत्व अधोरेखीत होते. मालमत्तेबाबत योग्य प्रकारे शोध अहवाल प्राप्त करणाऱ्या निष्णात वकिलाची मदत घेणे आवश्यक ठरते.

निष्कर्ष

(१) दुय्यम निबंधकांना दस्त नोंदणी करताना जागा मालकास जागा विकण्याचा हक्क आहे की नाही (व्हेरीफाय द टायटल) हे ठरविण्याचा अधिकार नाही व त्यांनी तसे केल्यास ते त्यांच्या कार्यक्षेत्राच्या मर्यादांचे उल्लंघन ठरेल.

(२) महसूलखात्याच्या अभिलेखातील नोंदी(रेकॉर्ड ऑफ राईट्स) मालकी हक्काचा ठोस, सर्वंकष पुरावा नाहीत. भूमी अमिलेखातील (लँड रेकॉर्डस) मधील नोंदी दोषास्पद, चूकीच्या, असू शकतात. बेकायदेशीर नोंदी रद्द होऊ शकतात. म्हणून या नोंदींना फक्त पुराव्याचे महत्व आहे.

(३) विविध कायद्यांची बंधने असणारी, खरेदी पूर्वी शासनाची पुर्व परवानगी आवश्यक असणारी, बेकायदेशीर बांधकाम असणारी, डिफेक्टीव्ह टायटल असणारी जमीन किंवा मालमत्तेचा हक्क नुसत्या नोंदणीकृत दस्ताने (रजिस्टर्ड डीड) ने प्राप्त होत नाही.

हे तीन निष्कर्ष लक्षात घेता जमीन मालमत्तेच्या हस्तांतरणाबाबत व्यापक जागृतीची गरज आहे.या पुस्तकाचा हाच महत्वाचा हेतू आहे.जमीन मालमत्तेची खरेदी करण्याआधी-हस्तांतरण करण्याआधी निष्णात वकीलाची मदत घेणे, सल्ला घेणे महत्वाचे ठरते.

मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम १८८२ चे कलम ५५

या कलमाच्या वाचनामुळे मालमत्ता खरेदी करणारा व मालमत्ता विक्री करणारा यांना त्यांच्या जबाबदारीची जाणीव होऊ शकेल.

स्थावर मालमत्तेची विक्री करणारा व खरेदी करणारा यांच्या जबाबदाऱ्या व हक्क पुढील प्रमाणे.

(१) विक्रीकर्त्यावर खालील गोष्टी बंधनकारक असतील.

(अ) मालमत्तेतील कुठल्याही प्रकारचे दोष, जे विक्रीकर्त्यास स्वत:स माहित असतील असे, खरेदीदारास दाखवून देणे.

(ब) खरेदीदाराने मागणी केल्यास विक्रीकर्त्याने स्वत:कडे असलेली मालमत्ते संबंधातील सर्व कागदपत्रे दाखवणे.

(क) खरेदीदाराने मालमत्ते संबंधात विचारलेल्या सर्व प्रश्नांना विक्रीकर्त्याने त्याच्याकडे असलेल्या सर्व माहितीच्या आधारे उत्तरे देणे.

(ड) मालमत्तेच्या किंमती इतकी पूर्ण रक्कम खरेदीदाराकडून मिळाल्यानंतर खरेदीदारास सोयीस्कर अशा वेळी यथायोग्य रीतीने मालमत्तेच्या हस्तांतरणासंबंधी (करार इत्यादी) प्रक्रिया पूर्ण करणे.

(इ) विक्री करार झाल्यानंतर व मालमत्तेच्या प्रत्यक्ष हस्तांतरणाच्या दिवसापर्यंत मालमत्तेची व स्वत:कडे असलेल्या मालमत्तेसंबंधित कागदपत्रांची शक्य तितकी सर्व काळजी घेणे.

(फ) मालमत्ता ज्या प्रकारात मोडत असेल त्यास अनुसरून योग्य रीतीने ताबा खरेदीदारास वा त्याच्या प्रतिनिधीस देणे.

(ग) विक्री करार होण्याच्या दिवसापर्यंत मालमत्तेसंबंधातील सर्व प्रकारचे सार्वजनिक कर, देयके, भाडे इत्यादी पूर्णपणे भरणे.

(२) विक्रीकर्त्याने खरेदीदारास कबूल करणे आवश्यक आहे कि संबंधित मालमत्तेचा ताबा त्याच्याकडे असून तिचे हस्तांतरण करण्याचे हक्क ही त्याच्याचकडे आहेत.

विक्री करणारा जर मालमत्तेचा विश्वस्त असेल तर त्याने खरेदीदारास शपथपूर्वक सांगणे आवश्यक आहे कि त्याने असे कुठलेही कृत्य केलेले नाही कि ज्यामुळे मालमत्ता गहाणखत किंवा इतर तत्सम गोष्टीत अडकलेली आहे किंवा काही कारणामुळे त्याला मालमत्तेचे हस्तांतरण करण्यापासून मज्जाव आहे.

या नियमात उल्लेख केलेल्या करारातून मिळणाऱ्या फायद्यांवर खरेदीदाराचा हक्क राहील आणि ज्या कुणाच्या ताब्यात ही मालमत्ता कायदेशीरपणे दिली गेलेली असेल ते लोक असे हक्क बजावतील.

(३) जेव्हा संपूर्ण खरेदी-किंमत विक्रीकर्त्यास दिली गेलेली असेल तेव्हा विक्रीकर्त्यावर बंधन असेल कि त्याने त्याच्या ताब्यात असलेली मालमत्तेसंबंधी सर्व कागदपत्रे खरेदीदारास द्यावीत, मात्र यास अपवाद असे

(अ) जेव्हा विक्रीकर्त्याने मालमत्तेतील काही भाग आपल्याकडे ठेवला असेल तेव्हा विक्रीपूर्वी एकत्रित असणाऱ्या मालमत्तेची सर्व कागदपत्रे तो स्वत:कडे ठेऊ शकतो,आणि

(ब) जेव्हा एका मालमत्तेचे अनेक हिस्से करून ते वेगवेगळ्या खरेदीदारास विकले गेले असतील तेंव्हा त्यातील सर्वात मोठ्या खरेदीदाराकडे ती कागदपत्रे ठेवण्याचा हक्क असेल,मात्र या दोन्ही परिस्थितीत ज्यांच्याकडे ती कागदपत्रे असतील त्यांच्यावर असे बंधन असेल कि खरेदीदारापैकी कुणीही सकारण विनंती करेल तेव्हा त्यांनी अशी कागदपत्रे सादर करावीत व आवश्यकता असल्यास या कागदपत्राच्या सत्यान्वित प्रती मागणीकर्त्याच्या खर्चाने उपलब्ध करून द्याव्यात.तसेच या नियमाप्रमाणे ज्यांच्याकडे अशी कागदपत्रे ठेवलेली असतील त्यांनी ती सुरक्षित राखणे (अपघाती घटना वगळता) आवश्यक आहे.

(४) विक्रीकर्त्याकडे पुढील हक्क असतील;

(अ) जो पर्यंत मालमत्तेची मालकी खरेदीदाराकडे जात नाही तो पर्यंत मालमत्तेतून मिळणारे भाडे व इतर लाभ असतील ते विक्रीकर्त्यास मिळत राहतील.

(ब) खरेदीदाराने विक्री किंमत संपूर्णपणे अदा करण्यापूर्वीच मालमत्तेचा ताबा त्याच्याकडे दिला गेलेला असेल तर उर्वरीत रक्कम मिळेपर्यंत मालमत्तेवर विक्रीकर्त्याचा अधिकार राहील, तसेच अशा उर्वरीत रकमेवर व्याज घेण्याचा अधिकारही विक्रीकर्त्याला असेल.

(५) खरेदीदारावर पुढील बंधने असतील;

(अ) मालमत्ते संबंधात खरेदीदारास जर अशा काही गोष्टी माहित असतील कि ज्यांमुळे मालमत्तेची मूल्यवृध्दी होणार असेल आणि अशा गोष्टींबाबत विक्रीकर्ता मात्र अनभिज्ञ असेल तर त्या गोष्टी विक्रीकर्त्याच्या निदर्शनास आणून देणे.

(ब) मालमत्तेसंबंधीचा विक्रीव्यवहार पूर्ण होत असलेल्या वेळी देय असलेली रक्कम विक्रीकर्ता अथवा त्याच्या प्रतिनिधीस देणे आवश्यक आहे, मात्र अपवाद असा कि जर संबंधित मालमत्ता गहाण ठेवून काही कर्ज शिल्लक असेल तर तेवढी रक्कम विक्रीकर्त्यास न देता संबंधितांना देण्यासाठी राखून ठेवणे.

(क) मालमत्तेचे हस्तांतरण पूर्ण झाल्यानंतर मालमत्तेसंबंधी देय असलेले सर्व प्रकारचे सार्वजनिक कर, भाडे इत्यादी पूर्णपणे भरणे, तसेच संबंधित मालमत्ता गहाण ठेऊन कर्ज वगैरे पूर्वी घेतले गेलेले असेल तर अशा कर्जाची आणि त्यावरील व्याजाची परतफेड करणे.

(६) खरेदीदाराकडे पुढील हक्क असतील;

(अ) मालमत्तेचे हस्तांतरण पूर्ण झाल्यानंतर त्या मालमत्तेतून मिळणाऱ्या सर्व फायद्यांवर खरेदीदाराचा हक्क असेल, यात भाडे, मूल्यवृध्दी व इतर आनुषंगिक लाभांचा समावेश असेल.

(ब) खरेदीदाराने मालमत्तेची सर्व किंमत अदा केल्यानंतर मालमत्तेवरचा अधिकार खरेदीदाराकडे जाईल (त्याने स्वत: अयोग्यरीत्या मालमत्तेचा ताबा घेणे नाकारले नाही तरच) व त्यापुढील काळात मालमत्तेतून मिळणाऱ्या सर्व फायद्यांवर खरेदीदाराचा हक्क असेल, खरेदीदाराने योग्य प्रकारे आणि सबळ कारणासाठी मालमत्तेचा ताबा घेणे नाकारले तर त्याने आधी अदा केलेल्या रकमेबद्दल वा संबंधित करार रद्द करण्यासाठी दावा दाखल करावा लागल्यास त्याबद्दलच्या खर्चाची भरपाई भागवण्याबद्दलचा हक्क खरेदीदारास असेल.

मालमत्तेचा शोध अहवाल तयार करताना, मालमत्ता गहाण घेताना तसेच मालमत्तेसंबंधीच्या विविध करारांचे लिखाण करताना या कलमातील मार्गदर्शन उपयोगी पडू शकेल.

कुलमुखत्यार पत्र

मन आणि प्रकृती निकोप असणारी सज्ञान व्यक्ती कुलमुखत्यारपत्र करू शकते. जी व्यक्ती (स्त्री किंवा पुरूष) स्वत: जे जे काम करू शकतो किंवा शकते ते काम त्याच्यावतीने दुसऱ्या व्यक्तीला कायदेशीर अधिकार देऊन करावयास सांगणे म्हणजे कुलमुखत्यारपत्र देणे होय. सध्या मालमत्तेबाबतच्या कुलमुखत्यारपत्रास खरेदीखताप्रमाणे मुद्रांक शुल्क भरावे लागते आणि असे कुलमुखत्यारपत्र नोंदणीकृत करावे लागते.

जी कामे स्वत: हजर राहून केली जातात अशी सर्व कामे मुखत्याराच्या वतीने त्याचा मध्यस्त करू शकतो.

एकदा केलेले मुखत्यारपत्र सदर मूळ मुखत्यार कधीही रद्द करू शकतो.त्यासाठी त्याला मुखत्यारपत्र धारकाच्या परवानगीची आवश्यकता नसते.

परंतू जर मुखत्यारधारकाने अशा मुखत्यारासाठी काही रकमेची गुंतवणूक केली असेल तर मूळ मुखत्यार त्याला जबाबदार असेल. अशा गुंतवणूकीच्या रकमेचा हिशोब पूर्ण झाल्याशिवाय मूळ मुखत्यार सदर मुखत्यारपत्र रद्द करू शकत नाही.

कुलमुखत्यार पत्रातील शर्ती व अटींचा कोणाही एकाने भंग केला असेल तर असे नोंदविलेले कुलमुखत्यारपत्र न्यायालयातून रद्द करून घ्यावे लागते.

कुलमुखत्यारपत्र रद्द करण्यासाठी सदर मुखत्याराने तशी लेखी नोटीस मुखत्यारपत्र धारकास देणे आवश्यक आहे. पूर्वी झालेल्या रकमेचे व्यवहार पूर्ण झाले पाहिजेत. कुलमुखत्यारपत्रातील शर्ती, अटींचा मजकूर नीट वाचून समजावून घेतला पाहिजे.

- कधीही रद्द न होणारे कुलमुखत्यारपत्र कायद्याने असू शकत नाही.
- कुलमुखत्यारपत्राने संपूर्ण मालकी हक्क मिळत नाही.
- कुलमुखत्यारपत्रातील अटींप्रमाणे नोंदविलेले खरेदीखत केल्यानंतर मालमत्तेचा मालकी हक्क मिळतो.

साठेखत

मालमत्ता हस्तांतर कायद्याप्रमाणे कोणत्याही मिळकतीचे साठेखत किंवा एखादा करार याद्वारे मिळकतीचे हस्तांतरण होत नाही. स्थावर मालमत्तेसाठी विकत घेणारा आणि विकत देणारा यांच्यामध्ये परस्पर संमतीने ठरलेल्या अटी व शर्तीनुसार ठरलेल्या कालावधीत, कागदपत्रांची पूर्तता करून व नंतर शेवटी मालमत्तेचे हस्तांतरण नोंदणीकृत खरेदीखताने करण्यात येईल अशा तपशीलातील करार म्हणजे साठेखत होय.

साठेखतामधे पुढील तपशील असावा. मालमत्तेचे चतु:सीमेसह अचूक वर्णन, मालमत्तेच्या हस्तांतरणाच्या प्रवासाचा इतिहास, विकासाचा तपशील, मोबदला देण्याचा कालावधी आणि पायऱ्या, मोबदला देण्याची पध्दत, कागदपत्रांची तपासणी, विविध परवाने मिळविणे आणि त्याचा कालावधी, खरेदीचा व्यवहार खरेदीखत नोंदविण्याची अंतिम मुदत, दिनांक या शिवाय परस्पर संमतीने ठरविलेल्या शर्ती-अटींसह साठेखताचे लिखाण केले जाते.

सध्या साठेखतास किंवा खरेदी संबंधीच्या करारनाम्यास मालमत्तेच्या किंमती प्रमाणे पूर्ण मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क भरावे लागते. ज्या मालमत्तेबाबतचे आपण साठेखत केले आहे त्याच मालमत्तेबाबतचे खरेदीखत विहीत कालावधीत केले तर या खरेदीखतासाठी पुन्हा मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क भरावे लागत नाही.

मुंबई उच्च न्यायालय आणि सर्वोच्च न्यायालयांनी दिलेल्या विविध निकालाप्रमाणे विकास कामांसाठी लिहून दिलेला विकास करारनामा ऊर्शींशश्रेशिपीं असीशशाशपीं हा मानीव खरेदीखत समजण्यात यावा.तरी पण साठेखत किंवा विकास करारनामा यानंतर नोंदणीकृत खरेदीखत करणे आवश्यक असते.मालमत्तेचा मालकीहक्क खरेदीखताने प्राप्त होतो.

खरेदीखताची नोंद अभिलेखात (ठशलेीव`ष ठळसर्हीी) मालकी हक्क सदरी दाखल होते. विकसन कराराची नोंद इतर हक्क सदरात लागू शकते. पण हा नियम नाही.

मालमत्तेचे हस्तांतरण कसे होते ?

वारसनोंद - मृत व्यक्तीचा मृत्युचा दाखला, अर्जदारांचे प्रतिज्ञापत्र, वारसांची मृत व्यक्तीशी नाते, वारसांचा वर्ग लक्षात घेऊन, वारसांचा अर्ज तपासून वारसनोंद केली जाते. वारसनोंदी बाबत वाद उत्पन्न झाला तर, महसुली किंवा दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे वारसनोंद होते. मात्र दिवाणी न्यायालयाचा आदेश अंतिम मानला जातो. मृत व्यक्तीचा धर्म आणि त्या संबंधिचा कायदा लक्षात घेऊन वारस नोंद केली जाते.

जमिनीचे वाटप - शेतजमिनीचे वाटप कायदेशीर वारसांच्या परस्पर संमतीने महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ८५ अन्वये मा. तहसिलदार यांचेकडे अर्ज करून करता येते. शेतजमिनीच्या सरसनीरस वाटपासाठी मोजणी खात्याची उपअधीक्षक तालुका भूमी अभिलेख यांची मदत घेतली जाते. हे वाटप तुकडेबंदी-तुकडेजोड कायद्याच्या अधीन राहून केले जाते.

जमीन मालमत्तेचे विभाजन परस्पर संमतीने नोंदविलेल्या दस्ताने करता येते. पण तुकडेबंदी-तुकडेजोड कायद्याच्या अधीन राहून हे वाटप विभाजन केले जाते.

रूपये शंभर किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण नोंदणीकृत दस्ताने केले जाते.

खरेदीखत - ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमत असलेल्या मालमत्तेचा खरेदी व्यवहार नोंदविलेल्या दस्ताने करावा.

गहाणखत - नोंदविलेल्या दस्ताने केले जाते.गहाणखताची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर इतर अधिकार सदरात केली जाते.

बक्षीसपत्र - नोंदविलेल्या दस्ताने केले जाते.बक्षीसपत्र काही अटींवर किंवा अटींशिवाय नोंदविता येते.

हक्कसोडपत्र - मोबदला घेऊन किंवा मोबदला न स्वीकारता केलेले हक्कसोडपत्र नोंदणीकृत दस्ताने असावे.

अदलाबदल - नोंदविलेल्या दस्ताने करावी.

दीर्घ मुदतीचा भाडेपट्टा - हा करार नोंदविलेल्या दस्ताने करावा.

कुळहक्क - कुळाचा हक्क प्रथमत: फक्त तहसिलदार यांच्या हुकुमाने प्राप्त होतो.

दत्तकपत्र - दत्तक घेण्याची प्रक्रिया दत्तक विधानाच्या कायद्याने पूर्ण केली आहे का ? हे तपासल्यानंतर कायदेशीर-ग्राह्य मानावे.

पोटगी - सक्षम न्यायालयाच्या हुकुमाने 'पोटगी' म्हणून स्थावर मालमत्तेचा हक्क मिळविलेला असावा.

मृत्युपत्र - फक्त स्वकष्टार्जित मालमत्तेबाबत मृत्युपत्र करता येते. मृत्युपत्र नोंदविलेच पाहिजे असे नाही, साध्या कागदावर मृत्युपत्र करता येते. मृत्युपत्राच्या प्रत्येक पानावर मृत्युपत्र करणाऱ्याने स्वाक्षरी/सही करावी. ज्या व्यक्तींना किंवा त्यांच्या वारसांना मृत्युपत्रातील मालमत्तेचा लाभ होणार नसेल अशा दोन त्रयस्थ व्यक्तींची मृत्युपत्रावर साक्षीदार म्हणून सही असावी. मृत्युपत्र तयार करणारी व्यक्ती मृत्युपत्र लिहीतेवेळी मानसिकदृष्टया सक्षम असल्याचा डॉक्टरांचा दाखला हा मृत्युपत्रावरच घ्यावा. मृत्युपत्र लिहिणारी व्यक्ती मृत झाल्यानंतर मृत्युपत्राचा परिणाम/अंमल सुरू होतो.

मृत्युपत्राच्या सत्यतेबाबत दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करावा.न्यायालयाकडून 'प्रोबेट सर्टिफिकेट' प्राप्त केलेले मृत्युपत्र खरे मानले पाहिजे.मृत्युपत्राच्या लाभधारकांनी न्यायालयाकडून 'प्रोबेट' मिळविल्यानंतर मृत्युपत्रातील मालमत्तेचा लाभ 'लाभधारक' निर्वेधपणे घेऊ शकतील.

मृत्युपत्राने स्थावर मालमत्ता प्राप्त झालेल्या व्यक्तीने पुढील हस्तांतरण करण्यासाठी आपल्याशी संपर्क साधला असेल तर ज्या मृत्युपत्राबाबत न्यायालयाने 'प्रोबेट' संमत केले आहे अशा मालमत्तेबाबत हस्तांतरणाचा व्यवहार करावा.

हक्कांची नोंद कशी होते?

कोणत्याही मालमत्तेचे हस्तांतरण (नॉमिनेशन) नामांकनाने होत नाही.

भागीदारी संस्थेची मालमत्ता – जर एखादी मालमत्ता भागीदारी संस्थेची असेल तर सर्व भागीदार मिळूनच हस्तांतरणाचा व्यवहार करू शकतात.इतर भागीदारांनी मिळून एका भागीदाराला प्रत्यक्ष नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र (रजिस्टर्ड पॉवर ऑफ ॲटर्नी) दिली असेल तरच त्या व्यक्तीशी हस्तांतरण व्यवहार करावा. भागीदारी कायद्यातील तरतुदींचा अभ्यास करून भागीदारी संस्थेला असलेली सर्व देणी, कर्जे याची माहिती मिळवून नंतर व्यवहार करावा.

सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व नियम १९६१ नुसार सहकारी संस्थेस स्वत:ची मालमत्ता योग्य ते निकष, सर्वसाधारण संस्थेचा ठराव आणि विभागीय सहकार निबंधकाची पूर्वपरवानगी घेऊन हस्तांतरीत करता येते.

ख्रिश्चन धर्मीयांच्या चर्चच्या मालमत्तेचे हस्तांतरण करण्याआधी द बॉम्बे पब्लीक ट्रस्ट ॲक्ट १९५० प्रमाणे धर्मादाय आयुक्तांची व संबंधित ख्रिश्चन पंथाच्या धर्मगुरूची पूर्वपरवानगी घेऊन करता येते.

ट्रस्ट – न्यास विषयक कायद्याने (ट्रस्ट) नोंदणीकृत केलेल्या संस्थेची मालमत्ता धर्मादाय आयुक्तांच्या परवानगीने व योग्य प्रक्रियेनंतर न्यासविषयक कायद्यातील तरतुदींप्रमाणे हस्तांतरीत करता येते.

कंपनी – कंपन्यांची मालमत्ता – कंपनी कायदा, कंपनीचे मेमोरँडम व आर्टीकल्स ऑफ असोसिएशन मधील तरतुदींचा अभ्यास करून हस्तांतरीत करावी.

दिवाळखोर – दिवाळखोराच्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचे सर्व अधिकार योग्य त्या कोर्टरिसिव्हरकडे अबाधित असतात, म्हणून दिवाळखोरांशी मालमत्तेबाबत कोणताही व्यवहार करू नये.

मुस्लीम देवस्थानची – पीराची जमीन वक्फ बोर्डाच्या पूर्वपरवानगीने हस्तांतरीत होते.

दस्तऐवजांची नोंदणी

नोंदणी(रजिस्ट्रेशन) म्हणजे काय ते समजावून घेऊ.

स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतराच्या करारांच्या नोंदणीची आवश्यकता असते. कारण नोंदणी ही कायदेशीर गरज आहे. स्थावर मालमत्ता दुसऱ्याच्या नावे वर्ग करण्यासाठी व कायदेशीर अभिलेख (रेकॉर्ड) तयार करण्यासाठी कराराच्या नोंदणीची गरज असते. नोंदणीकृत कागदपत्रे ही सुस्थितीत ठेवलेली असतात. ती कोणीही तपासू शकते. तसेच आवश्यक ती फी-शुल्क भरून त्याच्या प्रती मिळू शकतात.

नोंदणी नसलेल्या कागदपत्रांचा होणारा परिणाम असा होतो - १९०८ च्या नोंदणी कायद्यानुसार स्थावर व जंगम मालमत्तेच्या हस्तांतरणासंबंधी कायदा करण्यात आला आहे. या कायद्यातील कलम क्र.१७ प्रमाणे नोंदणी करणे आवश्यक असलेली कागदपत्रे, नोंदणी न केल्यास कायद्याच्या दृष्टीने वैध होत नाहीत. एवढेच नव्हे तर त्याची अंमलबजावणी करता येऊ शकत नाही. त्याच प्रमाणे कोणत्याही न्यायालयात पुरावा म्हणून दाखल करता येत नाही. कायदेशीर नोंदणी केल्यामुळेच कागदपत्रांप्रमाणे मालमत्तेचे हस्तांतरण होते व अशी कागदपत्रे पुरावा म्हणून दाखल करता येतात. याचा दुसरा अर्थ असा की नोंदणी न केल्यास मालकी हक्क किंवा अधिकार सिध्द होत नाही. कायदेशीर नोंदणी केलेल्या कागदपत्रांबाबत योग्य ते मुद्रांक शुल्क भरलेले असते. त्यामुळे अशी कागदपत्रे गहाळ झाल्यास योग्य ते शुल्क भरून त्याची प्रमाणित प्रत निबंधकाकडून मिळू शकते.

कोणत्या कागदपत्रांची नोंदणी करणे कायद्याने सक्तीचे आहे हे कायद्याच्या कलम १७ मधे नमूद केले आहे.

(१) स्थावर मालमत्तेचे बक्षीसपत्र.

(२) मृत्युपत्राव्यतिरिक्त स्थावर मालमत्तेची ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा अधिक रकमेची कागदपत्रे.

(३) मृत्युपत्राव्यतिरिक्त अशी कागदपत्रे ज्यामधे काही रक्कम मिळाल्याची पोहोच असते.उदाहरणार्थ कोणताही हक्क जाहीर करणे, त्याचे असाइनमेंट, हक्क निर्माण करणे व त्यावर मर्यादा घालणे. नोंदणी केली तर सदर व्यवहारासंबंधात नोंदणी कागदपत्रे ही पोहोच पावतीच असते.

(४) वर्षानुवर्षे भाडेतत्वावर दिलेली स्थावर मालमत्ता ज्यापासून वर्षाला भाडे मिळते.

(५) मृत्युपत्राव्यतिरिक्त ज्या कागदपत्रांचा न्यायालयीन आदेश झाला आहे.त्याच प्रमाणे ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा अधिक रकमेची स्थावर मालमत्तेची कागदपत्रे आहेत अशा कागदपत्राबाबतीत कलम (२) व (३) प्रमाणे पुढील कागदपत्रांची नोंद करणे आवश्यक नसते.

या व्यतिरिक्त ५ वर्षापर्यंतच्या भाडेपट्ट्याची नोंदणी काही जिल्हा अथवा जिल्ह्यातील भागांसाठी नोंदणीमधून वगळण्यात येते. पण त्याबाबत राज्यशासनाच्या गॅझेटमध्ये अधिसूचना जाहीर केली जाते.

नोंदणी आवश्यक नसलेली काही कागदपत्रे

(१) ₹ ५०/- पर्यंत भाडे करार

(२) बनावट दस्तऐवज.

(३) शेअर्सच्या संबंधित कोणतीही कागदपत्रे, जॉईंट स्टॉक कंपनी व त्यांच्या स्थावर मालमत्तासंबंधीत कोणतीही कागदपत्रे.

(४) कंपन्यांची इश्यू म्हणजे जारी केलेले डिबेंचर्स, कंपन्यांची निर्धोक स्थावर मालमत्ता जी कोठेही तारण नाही.

(५) शासनाची स्थावर मालमत्ता.

नोंदणी आवश्यक नसलेल्या कागदपत्रांबाबत नियम बदलू शकतो. म्हणून निष्णात वकिलाचा सल्ला याबाबत उपयोगी पडेल.

नोंदणी कायद्याच्या कलम २८ व २९ नुसार कागदपत्रे प्रत्येक विभागासाठी त्या विभागाच्या मा. उपनिबंधक यांच्या कार्यालयात सादर करावे लागतात.काही शहरात कागदपत्रांची नोंदणी शहरातल्या कोणत्याही कार्यालयात नोंदवण्याची सुविधा देण्यात आली आहे.

नोंदणीसाठी आवश्यक असलेल्या कागदपत्रांवर सह्या झाल्यापासून पुढे ४ महिन्यांचे आत नोंदणी करणे आवश्यक असते. कोणत्याही कारणामुळे ४ महिन्यांच्या आत नोंदणी करणे शक्य झाले नाही तर त्यापुढील ४ महिन्यात उपनिबंधक ठरवेल तो दंड भरून नोंदणी करता येते. दंडाची रक्कम ही नोंदणी शुल्काच्या १० पटीपर्यंत कोणतीही असू शकते. आठ महिन्यानंतर नोंदणी करावयाची झाल्यास स्वतंत्र हमीपत्रासहीत कागदपत्रे सादर केली तर उपनिबंधक योग्य तो दंड घेऊन नोंदणी करून घेण्याबाबत निर्णय घेईल. नोंदणी करण्यात येणारी कागदपत्रे त्या जिल्ह्यातील स्थानिक भाषेत, उपनिबंधकांना समजतील अशा भाषेत असावीत.

करारनाम्यातील रक्कम किंवा बाजारभाव ह्यातील जास्त रकमेच्या १% इतकी रक्कम नोंदणी शुल्क म्हणून भरावी लागते. पण १ एप्रिल २००३ पासून नोंदणी शुल्काची जास्तीतजास्त रक्कम ₹ ३०,०००/- ठरविण्यात आली आहे. **सध्या नोंदणी शुल्क किती ह्याची चौकशी दुय्यम निबंधक ह्यांचे कडे करावी.**

मृत्युपत्राची नोंद करणे बंधनकारक नसले तरी भविष्यकाळात इतर वाद व दावे निर्माण होऊ नयेत म्हणून मृत्युपत्राची नोंदणी करावी.

स्थावर मालमत्तेबाबतच्या करारनाम्यात ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीच्या मालमत्तेचे हितसंबंध आहेत अशा करारनाम्यांची नोंदणी अत्यावश्यक आहे.

ज्या भागीदारी पत्रामध्ये ₹ १००/- किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीच्या स्थावर मालमत्तेचे हितसंबंध आहेत अशा भागीदारी पत्राची नोंदणी आवश्यक आहे.

स्थावर मालमत्तेच्या हस्तांतरण संबंधीची सर्व कागदपत्रांची नोंदणी करणे आवश्यक आहेत. ती आहेत-कौटुंबिक करार, विक्रीचा करार, बक्षीसपत्र, भाडे करार, लीव्ह अँड लायसेन्स करार, टेनेन्सी करार, डिक्लेरेशन डीड, मॉर्गेज डीड, अदलाबदल पत्र, कन्व्हेन्स डीड, विक्रीसंबंधीचे मुखत्यारपत्र इत्यादींचा समावेश होतो.

कागदपत्रांवर सह्या करणाऱ्या व्यक्तींची ओळख पटवून देण्यासाठी नोंदणी करतेवेळी दोन साक्षीदारांची आवश्यकता असते. कागदपत्रांवर सही करणाऱ्या व्यक्तींजवळ वैध व फोटोसहित ओळखपत्र-पासपोर्ट,पॅनकार्ड, वाहन परवाना असावेत. नोंदणी शुल्काबाबत दस्त नोंदणी आधी माहिती घ्यावी.

मुद्रांक शुल्क

राज्य सरकार महसूल गोळा करण्यासाठी मुद्रांक शुल्काची आकारणी करते. योग्य ते मुद्रांक शुल्क भरल्याने नोंदणीकृत दस्तऐवज कायद्याने वैध होतात व असे दस्तऐवज न्यायालयात पुरावा म्हणून ग्राह्य धरले जातात.

दस्तामधे नमूद असलेल्या कोणत्याही एका पक्षकाराच्या नावाने स्टॅम्पपेपर खरेदी करणे आवश्यक आहे. जर स्टॅम्प पेपर कोणत्याही एका पक्षकाराच्या नावाने नसतील तर त्रयस्थ व्यक्तीच्या नावाने असल्यास, सदर दस्तावर मुद्रांक शुल्क भरलेले नाही असे ग्राह्य धरून, त्या दस्ताची नोंदणी कायद्यानुसार केली जात नाही.

जर स्टॅम्पपेपर खराब किंवा वापरण्यास अयोग्य झाला असेल व नजीकच्या भविष्यकाळात त्या स्टॅम्पपेपरचा वापर होणार नसेल तर परंतु खरेदी केल्याच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आतील असेल तर 'इंडियन स्टँम्प ॲक्ट'नुसार स्टॅम्पपेपरची रक्कम परत मिळविण्यासाठी मागणी करता येते.

या रकमेचा परतावा मिळताना राज्यसरकारने मुद्रांक शुल्काबाबत केलेल्या नियमानुसार काही रक्कम वजा करून उर्वरीत रक्कम दिली जाते.

स्टॅम्पपेपरच्या खरेदीपासून सहा महिन्यापर्यंतचा कालावधी वैध समजला जातो. सहा महिन्यांच्या कालावधीनंतर असा स्टॅम्पपेपर वापरात आणल्यास तो स्टॅम्पपेपर अवैध समजला जाऊन करारातील कागदपत्रांचे मुद्रांक शुल्क भरले नाही असे ग्राह्य धरले जाते.

मुद्रांक शुल्क हे दस्तावर सही करण्याच्या दिवशी किंवा त्या तारखेच्या आधी भरलेले असावे. मुद्रांक शुल्क हे दस्तातील कागदपत्रांवर आकारले जात नाही. मुद्रांक शुल्क व्यवहाराच्या किंमतीनुसार आकारले जाते. बाजार भाव अथवा जागेच्या मूल्यांकनानुसार येणाऱ्या किंमती पैकी जास्त असणारी रक्कम मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी ग्राह्य धरली जाते. जो पर्यंत मुद्रांक शुल्क भरले जात नाही तोपर्यंत दस्ताची नोंदणी करता येत नाही.

आवश्यक मुद्रांक शुल्क भरले नाही, कमी शुल्क भरले तर दरमहा २% दराने दंड आकारला जातो. दंडाची रक्कम २००% इतकी असू शकते. दंडाची रक्कम ही आवश्यक मुद्रांक शुल्का व्यतिरिक्त भरावी लागते.

मुद्रांक शुल्क दस्तामधील लिहून घेणाऱ्याने/खरेदीदाराने/ज्याच्या नावावर मालमत्ता वर्ग होणार असेल-हस्तांतरीत होणार असेल त्याने भरावयाची असते.

मुद्रांक शुल्क कायद्यामध्ये दिलेल्या यादीतील दस्तानुसार मुद्रांक शुल्क भरणे आवश्यक आहे. स्थावर मालमत्तेबाबतचा करारनामा, अभिहस्तांतरण, भाडे करार, मुखत्यारनामा, दानपत्र, बक्षीसपत्र,

वाटपपत्र, कुलमुखत्यारपत्र, भाडेपट्टा, खरेदीखत, तडजोडनामा, विक्री प्रमाणपत्र, अदलाबदल पत्र. इत्यादींवर नियमानुसार मुद्रांक शुल्क भरावे लागते.

बॉम्बे स्टॅम्प ॲक्ट १९५८ कलम ३२ अे नुसार दस्तनोंदणीकृत केल्याच्या तारखेपासून पुढे १० वर्षापर्यंत शासनाला कमी मुल्यांकनाच्या दस्तांची कोणत्याही वेळी तपासणी करण्याचा अधिकार आहे. योग्य मुद्रांक भरलेले आहे त्या दस्ताला कायदेशीर मान्यता प्राप्त होते. मुद्रांक शुल्क भरलेले दस्त कायदेशीर दस्त म्हणून समजले जातात. आणि न्यायालयात पुरावा म्हणून मान्य केले जातात. ज्या दस्तावर मुद्रांक शुल्क भरलेले नाही ते दस्त न्यायालयात पुरावा म्हणून मान्य केले जात नाहीत.

हस्तांतर करारामधे भाग घेणाऱ्या, दस्त ऐवजावर आवश्यक असणाऱ्या सर्व व्यक्तींनी स्वाक्षऱ्या करणे म्हणजे दस्ताचे एक्झिक्युशन करणे होय.

मुद्रांक शुल्काचे दर काही बाबतीत केंद्र सरकार तर काही बाबतीत राज्य सरकार निश्चित करते. प्रत्येक वर्षी मुद्रांक शुल्काचे दर बदलू शकतात.

वारसा हक्काचा कायदा

संपत्ती (पैसे, जमीन-जुमला इत्यादी) आणि जबाबदारी (कर्जे) इत्यादी या दोन्ही बाबतीत वारसाचा प्रश्न येतो. कायद्याच्या भाषेत या दोहोंना अनुक्रमे मत्ता (मालमत्ता) आणि दायित्वे (देणी) असे म्हणतात. म्हणजे एखाद्या व्यक्तीच्या पश्चात त्याच्या संपत्तीचा उपभोग घेणाऱ्या आणि त्यांची कर्जे फेडणाऱ्या व्यक्तीला वारस असे म्हणतात.

वारस हक्कांबाबत तीन अधिनियम आहेत -

(अ) हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम १९५६- हिंदू, बौध्द, जैन, शीख.

(ब) मुस्लीम व्यक्तिगत कायदा (शरियत) मुस्लीमांसाठी.

(क) भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम १९२५-ख्रिश्चन, पारशी, ज्यू इत्यादींसाठी.

संपत्तीचे दोन वर्ग केले आहेत. पहिला वाडवडिलांकडून प्राप्त झालेल्या (वडिलोपार्जित संपत्तीचा) आणि दुसरा स्वत: कमावलेल्या संपत्तीचा (स्वअर्जित संपत्तीचा). एखादी हिंदू व्यक्ती स्वत: कमावलेल्या संपत्तीचे वाटप स्वत:च्या इच्छेने स्वत:च्या हयातीत करू शकतो किंवा मृत्यूपत्राने संपत्तीचे वाटप करू शकतो.

मात्र मृत्युपत्र न करताच मरण पावलेल्या आणि स्वकष्टार्जित संपत्ती असलेल्या हिंदू व्यक्तीच्या मालमत्तेचे वाटप, हस्तांतरण हिंदू वारसा कायद्याप्रमाणे होते.

पूर्वी कन्येला पित्याच्या संपत्तीत कमी वाटा मिळत असे. पण भारतातील सर्व हिंदू मुलींना ९ सप्टेंबर २००५ नंतर पित्याच्या संपत्तीत भावा इतका वाटा प्राप्त झाला आहे.

परधर्मातील व्यक्तीशी मालमत्तेसंबंधी कोणताही करार करताना त्याच्या धर्माचा वारसा कायदा आणि मालमत्ता हस्तांतरणाबाबतचे कायदे विचारात घेऊन, निष्णात वकीलाचा सल्ला व मदत घेऊन व्यवहार करावा.

अग्रहकाचा कायदा ह्या नंतरच्या एका प्रकरणात विस्ताराने समाविष्ट केला आहे. तो समजावून घ्यावा. ९ सप्टेंबर २००५च्या कायद्याविषयी निष्णात वकीलाचा सल्ला घ्यावा.

जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तींचे वर्ग – इनाम – वतने

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम २९–जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तींचे वर्ग पुढीलप्रमाणे आहेत.

(अ) भोगवटादार – वर्ग एक

(ब) भोगवटादार – वर्ग दोन

(क) शासकीय पट्टेदार

प्रथम दुमाला – या शब्दाचा अर्थ समजावून घेऊ.

सर्व जमिनीवर आकारणी करण्याचा – कर ठरविण्याचा व वसूल करण्याचा अधिकार सत्ताधाऱ्यांचा–राज्यशासनाचा आहे. हा अधिकार जेव्हा एखाद्याला देण्यात येतो. तेव्हा अन्यसंक्रमण अस्तित्वात येते. म्हणजेच इनाम किंवा वतन अस्तित्वात येते. जमीन महसूल पूर्णत: किंवा अंशत: वसूल करण्याचा शासनाचा अधिकार दुसऱ्या एखाद्या व्यक्तीकडे मालकी हक्काने हस्तांतरित होतो. असा 'दुमाला' याचा अर्थ होतो. असा हक्क राज्यशासनाकडून मिळालेल्या व्यक्तीला वरिष्ठ धारक म्हटले जाते. हा वरिष्ट धारक कनिष्ट धारकांकडून म्हणजे जमिनीचा प्रत्यक्ष कब्जा असलेल्या, भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तींकडून दुमाला जमिनीच्या बाबतीत जमीन महसूल गोळा करीत असे.

राज्यशासन–सत्ताधारी अन्य संक्रमणाच्या स्वरूपानुसार वरिष्ठ धारकांना जमीन महसूल माफ करीत असे किंवा त्या वरिष्ठ धारकांस जमीन महसुलाचा काही भाग द्यावा लागत असे. ज्यांना पूर्वी इनामे–वतने मंजूर करण्यात आली होती त्यांना मालकी हक्क, वारसाहक्क व हस्तांतरणाचा हक्क देण्यात आला होता.

इनामांचे वर्गीकरण

वर्ग एक – (अ) तहा अन्वये दिलेली सरंजाम (ट्रीटी सरंजाम)

(ब) तह न करता दिलेला सरंजाम

(क) इतर राजकीय सरंजाम

वर्ग दोन – खाजगी

वर्ग तीन – देवस्थान

वर्ग चार – परगणा आणि कुलकर्णी वतन (कायमचे)

वर्ग पाच – परगणा आणि कुलकर्णी (वारसा हक्काचे)

वर्ग सहा – गाव कामगार आणि कनिष्ठ सेवक

(अ) सरकार उपयोगी

(ब) समाज उपयोगी

वर्ग सात – स्थानिक स्वराज्य संस्था, नगरपालिका वगैरेंच्या फंडामधून बांधकाम करण्यासाठी दिलेल्या महसूल माफ असलेल्या जमिनी तसेच शाळा, महाविद्यालये, हॉस्पिटल्स, दवाखाने इतर सार्वजनिक कामांसाठी शासनाने दिलेली जमीन. स्वातंत्र्यपूर्व काळातील इनाम व वतनांपैकी सध्या इनाम वर्ग – तीन देवस्थान इनाम व इनाम – वर्ग सात ही दोन इनामे अजून शिल्लक आहेत. अन्य इनामे व वतने खालसा झाली आहेत. देवस्थान इनाम हे हस्तांतरणीय नाही.

पूर्वी राजाची सेवा करणाऱ्या व्यक्तींना किंवा जनतेची सेवा करणाऱ्या व्यक्तींना जमिनीची त्यावेळची मूळ किंमत न घेता नोकरीतील कर्तव्यासाठी जमीन दिली जात असे. त्यामधून वर दाखविलेली इनामे व वतने निर्माण झाली. अशी जमीन वंशपरंपरेने चाकरी करेपर्यंत, कर्तव्य पार पाडे पर्यंत, राजाशी एकनिष्ठ असेपर्यंत त्या व्यक्तीच्या कुटुंबातील व्यक्तींनी वारसा हक्काने कसावी, दुसऱ्यास विकू नये अशी अट असे.

महत्वाचे म्हणजे अशी जमीन कसण्यास देताना राजाने किंवा सत्ताधिशाने त्यावेळच्या बाजारभावाच्या खूप कमी रक्कम घेऊन म्हणजेच फक्त कब्जा हक्काची रक्कम घेऊन दिली गेली आहे.

भारताला स्वातंत्र्य मिळाल्यानंतर अशी जमीन सरकारने जप्त केली. म्हणजे अशी सर्व इनामांची, वतनांची जमीन सरकारची झाली. म्हणजेच इनामदारांचे, वतनदारांचे जुन्या राजवटीमधे असलेले अधिकार, हक्क काढून घेतले. इनामे व वतने खालसा केली.

त्यानंतर शासनाने ही जमीन शर्ती व अटींवर इनामदारांच्या, वतनदारांच्या वारसांना पुन्हा देण्याचे ठरविले. त्यासाठी विविध कायदे संमत केले. महाराष्ट्र शासनाने जाहीर केले की महाराष्ट्र शासनाने प्रत्येक वतना-इनामाबाबत निर्धारित केलेल्या तारखेच्या आत इनामदार/वतनदारांनी जमिनीच्या सरकारी साऱ्याच्या, कराराच्या काही पट रक्कम शासनाच्या तिजोरीत, कोषात भरली पाहिजे. त्यासाठी शासनाने नियम केले. प्रत्येक इनामदारांसाठी, वतनदारांसाठी निर्धारीत तारीख, शासकीय कोषात भरण्याची रक्कम वेगवेगळी होती.

शासनाने या बाबत संबंधात केलेले कायदे व नियमाप्रमाणे सरकारी कराच्या ३ ते ६ पट रक्कम ज्या इनामदारांनी/ वतनदारांनी निर्धारीत तारखेच्या, मुदतीच्या आत शासनाच्या तिजोरीत/कोषात भरली त्यांना सदर जमीन पुन्हा कसण्यासाठी परत देण्यात आली आणि जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर 'नवीन शर्त' असा शेरा दाखल झाला.

ज्या इनामदारांनी/वतनदारांनी निर्धारीत तारखेच्या आत सरकारी कराच्या, साऱ्याच्या १३ ते २० पट रक्कम शासकीय तिजोरीत/कोषात भरली त्यांना ती जमीन कसण्यासाठी पुन्हा परत देण्यात आली आणि सातबारा उताऱ्यावर 'जुनी शर्त' असा शेरा दाखल झाला.

ज्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर 'नवीन शर्त' असा शेरा असतो.अशी जमीन विकत घेण्याआधी जिल्हाधिकारी/ सक्षम अधिकारी यांची पूर्व परवानगी आवश्यक असते.

ज्या जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर 'जुनी शर्त' असा शेरा असतो अशी जमीन शासनाच्या पूर्वपरवानगी शिवाय **आज** शेतकरी असलेली व्यक्ती विकत घेऊ शकते.

संबंधित जमिनीचे 'फेरफार उतारे' पाहून जमीन 'नवीन शर्त' का 'जुनी शर्त' समजते. तसेच सातबारा उताऱ्यावरील शेरा पाहून जमिनीची **शर्त** तपासता येते.

भोगवटादार वर्ग एक – ज्या व्यक्ती बिन दुमाला जमीन कायमची व हस्तांतरण करण्याच्या हक्कावरील कोणत्याही निर्बंधावाचून धारण करीत असतील अशा व्यक्तींचा धारण प्रकार वर्ग एक आहे. अशी जमीन शासनाच्या पूर्व परवानगी शिवाय हस्तांतरीत करता येते.

भोगवटादार वर्ग दोन – ज्या व्यक्ती हस्तांतरण करण्याच्या हक्कांवरील निर्बंधास अधीन राहून बिनदुमाला जमीन कायमची धारण करीत असतील अशा व्यक्ती **वर्ग दोन** मधे समावेश होतात. वर्ग दोन मधे शासनाने समाविष्ट केलेली जमीन हस्तांतरीत करण्याआधी शासनाच्या जिल्हाधिकारी/सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे.

शासकीय पट्टेदार – हा धारणा प्रकार आहे. पट्टेदार जमिनीचा मालक नसतो. कोणताही पट्टेदार जमिनीचे हस्तांतरण करू शकत नाही. तलाठी यांचेकडील गाव नमुना एक-क मधे त्या गावातील वर्ग-२ मधे समाविष्ट केलेल्या जमिनीची यादी मिळते. आता सुधारीत गाव नमुना एक-क तयार होत आहे. जमीन खरेदीपूर्वी गाव नमुना एक-क पाहिला तर सदर कोणती जमीन खरेदीपूर्वी शासनाच्या पूर्वपरवानगीची गरज आहे हे समजते.

'बिनशेत' कामासाठी वर्ग दोन मधील जमिनीचा वापर-उपयोग करायचा असेल तर जिल्हाधिकारी यांची 'पूर्वपरवानगी' घेताना रेडीरेकनरच्या ५०% रक्कम शासनाकडे नजराणा म्हणून भरावी लागते. म्हणून बांधकामासाठी वर्ग-२ ची जमीन खरेदी करण्याआधी या 'नजराणा' रकमेचा खर्च विचारात घेऊन जमिनीची खरेदीची रक्कम ठरवावी.

महाराष्ट्रात अनेक पट्टेदारांना शेतीसाठी दिलेली शेतजमीन नियमानुकूल केल्याचा अध्यादेश महाराष्ट्र शासनाने १९६९ साली संमत केला आहे.१९६९ पर्यंतच्या पट्टेदारांना या अध्यादेशाचा फायदा होऊ शकेल.

मुंबईचा तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत आणि एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७

या कायद्याचा हेतू गावाच्या हद्दीत विखुरलेल्या शेतजमिनीचे तुकडे एकत्र करून भू-धारकांचा मशागतीचा खर्च कमी करणे हा आहे. तसेच शेतजमिनीचे विशिष्ट क्षेत्रापेक्षा (प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा-प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा) कमी क्षेत्राची शेतजमीन 'तुकडा' पडेल अशा पद्धतीने हस्तांतरीत करणे, खरेदी करणे, वाटप-विभाजित करणे या कायद्याने 'बेकायदेशीर' आहे.

महाराष्ट्रतील प्रत्येक तालुक्यासाठी शासनाने निश्चित कलेले 'प्रमाणभूत' क्षेत्र वेगवेगळे आहे.

पुणे जिल्ह्यासाठी जिराईत जमीन ४० आर, बागाईत जमीन १० आर, भातशेती जमीन २० आर प्रमाणित क्षेत्राची मर्यादा समजली जाते. या प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची जमीन हस्तांतरीत करणे, खरेदी करणे, विभाजित करणे या कायद्याने बेकायदेशीर आहे.

आपल्या तालुक्यासाठी 'प्रमाणभूत क्षेत्र' - 'प्रमाणित क्षेत्र' या विषयाची माहिती दोन ठिकाणी मिळते - (१) उपअधिक्षक भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयात मिळते. (२) तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ८२ अन्वये भू-मापन क्रमांक हे विशिष्ट व्याप्तीपेक्षा कमी असणार नाहीत. याबाबत भूमिअभिलेख संचालकाने वेळोवेळी प्रत्येक जिल्ह्यामधील निरनिराळ्या वर्गासाठी जी कमीतकमी व्याप्ती ठरविली असेल, त्या जमीनीच्या कमीतकमी व्याप्तीसंबंधीची कागदपत्रे ही प्रत्येक तालुक्यातील तहसिलदाराच्या कार्यालयात ठेवण्यात येतात आणि ती वाजवी वेळी जनतेच्या पहाणीसाठी खुली ठेवण्यात येतात. ज्या गावात पूर्वी एकत्रिकरण योजना अंमलात आणली असेल तर अशा गावातील शेतजमीन विकत घेण्याआधी काळजी घ्यावी लागते.

कारण ही योजना राबविताना, शेतजमिनीचे तुकडे एकमेकांना जोडताना महसूल खात्याच्या कर्मचाऱ्यांनी या कायद्या-प्रमाणे आपले कर्तव्य व कार्यपध्दती अंमलात आणलेली नाही. म्हणून सातबारा उताऱ्यावर नाव एका व्यक्तीचे, तर प्रत्यक्ष जमिनीवर ताबा वहिवाट दुसऱ्याची अशी परिस्थिती आढळते.

म्हणून ज्या गावामधे या पूर्वी एकत्रिकरण योजना अंमलात आणली असेल तर फक्त ७/१२ उताऱ्यावर ज्या व्यक्तीचे नाव आहे त्याचाच ताबा संबंधित जमिनीच्या उताऱ्यावर दाखविलेल्या जमिनवर क्षेत्रावर आहे का ? ते तपासणे गरजेचे आहे. त्या व्यक्तीच्या शेजारी वहिवाट व मालकी असणाऱ्या शेतकऱ्याची काही तक्रार आहे का? याची विचारणा करावी.

संशयास्पद प्रकरणात एकत्रिकरण योजनेसंबंधीची जमीन विकत घेण्याआधी तपासण्याची कागदपत्रे पुढीलप्रमाणे आहेत. प्रथम ज्या गावात एकत्रिकरण योजना राबविली, कायम झाली ती तारीख माहिती करून घ्यावी. ही तारीख तलाठी, तसेच उपअधिक्षक भूमिअभिलेख यांचेकडे समजते.

एकत्रिकरण योजनेच्या दोषास्पद अंमलबजावणीमुळे जमिनीचा मालकी हक्क, क्षेत्रफळाचे बेकायदेशीर हस्तांतरण तपासण्यासाठी खालील कागदपत्रांची तपासणी करावी.

उपअधीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून मिळवा.

(१) एकत्रिकरण योजनेचा प्रमाणित खाते उतारा व गटाचा नकाशा.

(२) गटयोजना जबाबाने झाली असल्यास जबाबाची खरी नक्कल.

(३) योजनेच्या प्रसिध्दीच्या मुदतीत तक्रार का मांडू शकला नाही? याची कारण मीमांसा.

(४) एकत्रिकरण योजने प्रमाणे गटाचे-जमिनीचे प्रत्यक्ष ताबे घेतले किंवा नाही याचा खुलासा, ताबे पावतीच्या खऱ्या नकलेसह.

(५) गुणाकार बुकाची खरी नक्कल.

(६) पोट-हिस्सा फाळणीचा मोजणीचा नकाशा.

(७) स्कीमचा उतारा ९(३) व ९(४) चे उतारे.

(८) ९ (१) व ९ (२) चे नकाशे

(९) एकत्रिकरण योजनेतील चुका, त्रुटी, दुरूस्त करण्यासाठी करावयाच्या अर्जाला ₹ ५०/- चे कोर्ट फी स्टॅम्प लावा.

तलाठी व तहसिलदार यांचेकडून खालील कागदपत्रे मिळवा.

(१) योजनेपूर्वीचा सर्व्हे नंबर/हिस्सा नंबरचा ७/१२ चा उतारा, पीक पहाणीसह सर्व फेरफार उतारे, ८अ उतारा.

(२) योजनेनंतरचे गटाचे ७/१२ चा उतारा, नंतरचे सर्व फेरफार उतारे. ८अ चा उतारा.

महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१

या कायद्यान्वये कमाल क्षेत्र ठरविण्यासाठी जमिनीचे वर्ग ठरविण्यात आले आहेत.

एखाद्या कुटुंब घटकातील व्यक्तींची संख्या पाचापेक्षा जास्त असेल,त्या बाबतीत ज्या कुटुंब घटकामध्ये पाचापेक्षा जास्त सदस्य असतील. अशा प्रत्येक व्यक्तीमागे कमाल क्षेत्राचा एक पंचमांश इतक्या मर्यादेपर्यंत कमाल क्षेत्रापेक्षा अधिक जमीन धारण करण्याचा हक्क असेल. तथापि एकूण धारण जमीन कमाल क्षेत्राच्या दुपटीपेक्षा जास्त असणार नाही.अशा कुटुंब घटकाच्या धारण जमिनीच्या संबंधात असे क्षेत्र कमाल क्षेत्र असल्याचे मानण्यात येईल. हा कायदा दि.२६ जानेवारी १९६२ पासून अंमलात आला व त्यात २ ऑक्टोबर १९७५ पासून सुधारणा अंमलात आली.

कोरडवाहू जमिनीकरता राज्याची एकूण ७ प्रकारच्या स्थानिक क्षेत्रात विभागणी करण्यात आली होती व त्या प्रत्येक क्षेत्राकरीता ६६ ते १२६ एकर पर्यंतची कमाल मर्यादा क्षेत्र ठरविण्यात आली होती.

कमाल जमीन धारणा क्षेत्राविषयीचे कोष्टक

अनु.	वर्ग	जमिनीचे वर्णन	कमाल धारणा क्षेत्र	
			हेक्टर–आर	एकर
१	अ	बारामहा पाणीपुरवठा असलेली जमीन	७–२८.४३	१८
२	ब	बारमहा पाणीपुरवठा नसलेली परंतु वर्षातून फक्त एका पिकासाठी खात्रीचा पाणीपुरवठा असलेली जमीन	१०–९२.६५	२७
३	क	नैसर्गिक साधनांपासून एका पिकासाठी पाटाचे पाणी मिळणारी पण खात्रीचा पाणीपुरवठा नसलेली जमीन	१४–५६.८६	३६
४	ड	ठाणे, रत्नागिरी, रायगड, भंडारा जिल्हे ब्रह्मपुरी, गडचिरोली, सिरांचा तालुक्यामधील २६ डिसेंबर १९७० तारखेपूर्वी भाताच्या लागवडीखालील जमीन	१४–५६.८६	३६
५	ई	अ.ब.क,ड खाली येणाऱ्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमीन–जिराईत जमीन	२१–८५.२९	५४

नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम १९७६

या काययान्वये नागरी समुहात १० आर क्षेत्रापेक्षा (१०७६४ चौ.फुट) जास्त नागरी जमीन वरकड (ींींश्रींीं) ठरविण्यात आली. ज्या कुटुंबाकडे १० आर पेक्षा जास्त जमीन होती ती जमीन शासनाने संपादित केली. अशा जमिनीच्या अभिलेखात (डरपव ठशलेींव) तसा शेरा दाखल करण्यात आला. या कायद्यातील कलम २० व २१ मधील तरतुदीप्रमाणे काही जमिनींवर गृहबांधणी प्रकल्प बांधण्यात आले. सन २००८ साली केंद्रशासनाने या कायद्याची अंमलबजावणी रद्द केली. पण सन १९७६ सालच्या कायद्याने जी जमीन बाधित झाली आहे. त्या जमिनीच्या अभिलेखात/मालमत्तापत्रकावर/ सातबारा उताऱ्यावर नागरी जमीन कमाल धारणा कायद्याने बाधित अशा अर्थाचे शेरे आजही कायम आहेत.

म्हणून कोणत्याही शहरात व शहराभोवतालच्या नागरी समुह क्षेत्रात कोणतीही जमीन विकत घेण्याआधी जिल्हाधिकारी कार्यालयातील नागरी जमीन कमाल धारणाविषयक विभागातील सक्षम अधिकाऱ्याकडे सदर जमीन नागरी कमाल धारणा कायद्याने बाधित आहे का ? असल्यास अशा जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी कोणत्या सक्षम अधिकाऱ्याच्या पूर्वपरवानगीची गरज आहे का ? त्याविषयी विचारणा करावी. निष्णात वकीलाची मदत घ्यावी.

मुंबई कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९४८

हा अधिनियम पश्चिम महाराष्ट्रातील,कोकण व खानदेश विभागातील जिल्ह्यांसाठी संमत झाला आहे.

या कायद्यातील ठळक तरतुदी पाहू.

दुसऱ्याच्या मालकीची शेतजमीन कायदेशीररित्या कसणारा इसम हा कूळ मानला जातो.

कूळ कोणास मानले जात नाही.?

(अ) जमीन मालकाच्या घरातील व्यक्ती कूळ होऊ शकत नाही.

(ब) रोख रकमेत, मालाच्या स्वरूपात, वेतनावर ठेवलेला नोकर कूळ होऊ शकत नाही.

(क) जमीन ताबेगहाण घेणारा इसम कूळ होऊ शकत नाही.

(ड) सरकारी जमिनीवरील पट्टेदार कूळ होऊ शकत नाही.

वरील अधिनियमाप्रमाणे १ एप्रिल १९५७ रोजी म्हणजे **कृषकदिनी** जी व्यक्ती कूळ ह्या नात्याने जी जमीन कसत असेल तर ती व्यक्ती किंवा तिचे कायदेशीर वारसदार सदर जमिनीचे डीम्ड पर्चेसर – म्हणजे गृहीत खरेदीदार समजले जातात.म्हणजे कूळ कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे ती जमीन

मालकाकडून खरेदी करण्याचा पहिला हक्क-प्राधान्य कुळाला असते. पुढे कूळ कायद्यातील कलम ३२ ग प्रमाणे अशी जमीन मालकाकडून विकत घेण्याची प्रक्रिया सुरू करण्यासाठी कुळाने तहसिलदार – शेतजमीन न्यायाधिकरणाकडे अर्ज करावा लागतो. शेतजमीन न्यायाधिकरणाने ठरविलेली संपूर्ण रक्कम शासकीय कोषात कुळाने जमा केल्यानंतर तहसिलदार – शेतजमीन न्याधिकरणाच्या हुकुमाने कुळाचे नाव, मालक म्हणून मालकी हक्क सदरी ७/१२ उताऱ्यावर दाखल केले जाते. म्हणजे कुळाचा मालक होतो. त्यानंतर तहसिलदार कुळास ३२ म चे सर्टिफिकेट/दाखला देतात. कुळाने जमिनीची जी किंमत-रक्कम शासकीय कोषात भरलेली असते. ती मालकाने अर्ज केल्यानंतर मूळ जमीन मालकास मिळू शकते.

कुळ आणि मालक परस्पर संमतीने जमिनीचे हस्तांतरण खरेदीखताने करू शकतात. म्हणजे कुळ-मालकाच्या संमतीने त्याची कुळ वहिवाट असलेल्या जमिनीचे थेट मालकाशी खरेदीखत करू शकतो. मात्र या व्यवहारास कुळ कायदा कलम ८४ ची प्रक्रिया पूर्ण करून तहसिलदार संमती देतात. या व्यवहाराची लेखी वर्दी कुळ व मालकांनी एकत्रितपणे तहसिलदार यांना द्यायची असते. तहसिलदाराच्या मान्यतेनंतर कुळाचे नाव मालकी सदरी दाखल होते व मालकाचा मालक म्हणून हक्क संपतो.

१ एप्रिल १९५७ नंतरही शेतजमिनीवर कुळ वहिवाट निर्माण होऊ शकते. या कुळाची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर तहसिलदाराच्या हुकुमाने संपूर्ण चौकशी करून दाखल होते.त्यानंतर एक वर्षाच्या आत कुळकायदा ३२ ओ च्या प्रक्रियेनंतर कुळाचा मालक होतो.

काही प्रकरणात व्यक्तीचे/व्यक्तींची नावे सातबारा उताऱ्यावरील जमीन कसणाऱ्याचे नाव ७अ सदरात तहसिलदाराच्या हुकुमाने दाखल झालेले असते/असतात. अशी व्यक्ती/अशा व्यक्तींना स्वत:ला कुळ ठरवून घेण्यासाठी तहसिलदार यांचेसमोर कुळकायदा कलम ७० ब अन्वये दावा दाखल करावा लागतो.तहसिलदार कलम ७०ब अन्वये सर्व पुरावे तपासून कुळाचा हक्क मान्य करतात किंवा नाकारतात.

ह्या कलम ७०ब प्रमाणे तहसिलदार ह्यांनी कुळाचा कूळ म्हणून हक्क मान्य केल्यानंतर कुळाच्या नावाची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर कुळहक्कसदरी केली जाते.

कुळ कायद्यातील अन्य महत्वाच्या तरतूदी

आज शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीने शेतजमिनीचे हस्तांतरण, बक्षीसपत्र, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टा वा अन्यप्रकारे

केले तर कुळकायद्यातील कलम ६३ अन्वये असा हस्तांतरण व्यवहार रद्द होऊन कुळकायदा ८४ क अन्वये जमीन सरकार जमा होते.

जेव्हा शहराच्या हद्दीचा विस्तार होतो, सरहद्दीवरील गावे शहराच्या हद्दीत समाविष्ट होतात. त्यावेळी जिल्हाधिकारी कुळकायदा कलम ६३ व ८८(१)(ब) अन्वये शासनाची त्या जमिनीबाबत अधिसूचना प्रसिध्द करतात. त्या अधिसूचने-प्रमाणे शहरातील हद्दीतील सर्व जमीन औद्योगिक व अन्य बिनशेती कारणासाठी राखून ठेवल्याचे जाहीर होते. म्हणजेच ज्या जमिनीबाबत कुळकायदा कलम ६३ व ८८(१)(ब) अन्वये अधिसूचना जिल्हाधिकारी यांनी प्रसिध्द केली असेल तर अशी शेतजमीन शेतकरी नसलेली व्यक्ती खरेदी करू शकते.

जी व्यक्ती आज शेतकरी नाही. अशा व्यक्तीचे सर्व मार्गांनी मिळणारे वार्षिक उत्पन्न ₹ १२,०००/- पेक्षा कमी आहे. त्या व्यक्तीला शेतजमीन विकत घेण्याची परवानगी कूळकायदा कलम ६३ अन्वये जिल्हाधिकारी देऊ शकतात.

औद्योगिक कारणांसाठी नोंदणीकृत कंपनीला किंवा नोंदणीकृत न्यासाला (ट्रस्टला) स्वत:च्या व्यवसायासाठी किंवा उद्देशासाठी शेतजमीन विकत घेण्याआधी कुळकायदा कलम ६३(१)(अ) अन्वये जिल्हाधिकारी/महाराष्ट्र शासनाची पूर्व परवानगी घ्यावी लागते.

काही शर्ती-अटींचे पालन करून योग्य त्या विभागातील शेतजमीन खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक कारणासाठी, विकत घेण्यासाठी १० हेक्टर क्षेत्रापर्यंत जिल्हाधिकारी/महाराष्ट्र शासनाच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता नसते. पर्यटन हा उद्योग म्हणून शासनाने जाहीर केला आहे. या विषयी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ मधील कलम ६३ एक अ मधे या बाबत मार्गदर्शन केले आहे.

जेव्हा एखादी व्यक्ती कुळकायद्यातील तरतुदींप्रमाणे कुळाची मालक होते. तेव्हा सातबारा उताऱ्यावर 'कुळकायदा कलम ४३ क' च्या बंधनास पात्र असा शेरा दाखल होतो. असा शेरा असलेली जमीन विकत घेण्याआधी जिल्हाधिकारी/सक्षम अधिकारी यांच्या पूर्व परवानगीची आवश्यकता असते.

तसेच ज्या जमिनीच्या सातबारा उताऱ्यावर कुळाची नोंद आहे व जमिनीवर कुळाचा कायदेशीर ताबा आहे त्या जमिनीच्या मालकाशी थेट खरेदीखत करणे बेकायदेशीर आहे.

कुळाचा हक्क व कुळाचा ताबा याबाबत सक्षम न्यायालयाने निकाल दिला असेल आणि सक्षम न्यायालयाच्या निकालाप्रमाणे शेतजमिनीवरील कुळाचा हक्क व ताबा कायद्याने संपुष्टात आला तर योग्य कालावधीनंतर थेट मालकाशी खरेदीखत करणे योग्य ठरते.

विदर्भातील जिल्ह्यांसाठी महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम आणि मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) नियम १९५९ ह्या कायद्याप्रमाणे जमिनीच्या हस्तांतरणाचे काम चालते. तर मराठवाडा विभागातील जिल्ह्यांसाठी हैद्राबाद, कूळवहिवाट आणि शेतजमिन अधिनियम १९५० आणि नियम ह्या कायद्याप्रमाणे जमिनीच्या हस्तांतरणाचे काम चालते.

हिंदू अविभक्त कुटुंबाकडून जमीन मालमत्ता विकत घेणे – कार्यपध्दती

हिंदू अविभक्त कुटुंबाची संपूर्ण वंशावळ माहित करून घ्यावी. त्या कुटुंबातील प्रत्येक व्यक्तीचे वय, पत्ता, कुटुंबातील कर्त्या पुरुषाशी नाते समजून घ्यावे. जी जमीन मालमत्ता खरेदी करायची आहे त्या मालमत्तेमधे कुटुंबातील प्रत्येक व्यक्तीचा हिस्सा–वाटा किती आहे ? हे समजून घ्या. विशेषत: कुटुंबातील सर्व महिला सदस्यांचा हक्क लक्षात घ्यावा. कुटुंबाच्या कर्त्यासह देय रकमेची विभागणी कुटुंबातील प्रत्येक सज्ञान व्यक्तींच्या नावे रोख रक्कम, चेक किंवा ड्राफ्ट देऊन प्रत्येक व्यक्तीची स्वतंत्र पावती घ्या.तसेच एकत्र कुटुंब प्रमुख–कर्त्याकडून अभिव्यक्ती पत्र–इंडन्मिटी बाँड करवून घ्या. ज्यामध्ये सदर व्यवहारापोटी फक्त एकत्र कुटुंबकर्त्याकडे दिलेली रक्कम तो कुटुंब प्रमुख

(१) एकत्र कुटुंबाच्या कल्याणासाठी, (२) एकत्र कुटुंबाचे कर्ज फेडण्यासाठी, (३) एकत्र कुटुंबाची दुसरी मालमत्ता विकसित करण्यासाठी. (४) एकत्र कुटुंबाचे धार्मिक कर्तव्य पालनासाठी खर्च करेल. कुटुंबातील सर्व सज्ञान, अज्ञान मुले व महिलांचा वाटा–हिस्सा कुटुंब प्रमुख त्यांचा त्यांना देईल असा स्पष्ट उल्लेख इंडेन्मिटी बाँड मधे असावा. इंडेन्मिटी बाँड निष्णात वकिलांकडून लिहून घ्यावा. नोंदणीकृत करावा.

भारत सरकरने हिंदू वारसा (सुधारणा/संशोधन) कायदा २००५ संमत केला. हा २००५ चा ३९ वा कायदा/अधिनियम ता. ९ सप्टेंबर २००५ पासून अंमलात आला आहे. या कायद्याने भारतातील सर्व हिंदू मुलींना वडिलोपार्जित संपत्तीमधे भावा इतका समान हिस्सा मिळाला आहे.

एकत्र कुटुंबातील सर्व सज्ञान व्यक्तींच्या सह्या खरेदीखतावर घ्याव्या. कायद्याने अज्ञान असलेल्या किंवा मानसिक दृष्ट्या दुर्बल व्यक्तींच्या नावावर जमीन मालमत्तेचा स्वतंत्र हिस्सा असेल तर जिल्हा न्यायालयाची पूर्व परवानगी घेऊन नंतर खरेदीचा व्यवहार करावा.

अग्रहकाचा कायदा लक्षात घ्यावा

हिंदू एकत्र कुटुंबाची मालमत्ता कायदेशीररित्या विभक्त झालेली नाही अशा मालमत्तेच्या खरेदी पूर्वी अग्रहकाच्या कायद्याचा विचार करा.

(१) १९५६ चा हिंदू कायदा अंमलात आल्यानंतर मृत्युपत्र केलेले नाही अशा मृत व्यक्तीच्या मालमत्तेस पत्नी, मुलगे, मुलगी, आई, मृत व्यक्तीची संतती इत्यादी वारस होतात.

(२) या वारसांपैकी कोणाही वारसास त्याच्या हिश्श्याची मालमत्ता विकायची असल्यास इतर वारसांना त्याचा हिस्सा विकत घेण्याबाबत अग्रहक्क आहे.

(३) स्वत:च्या हिश्श्याची मालमत्ता विकण्याआधी जी मालमत्ता विभक्त झालेली नाही, त्याच्या इच्छुकाने इतर वारसांना विक्रीबाबत नोटीस देऊन कळविणे सोयीचे असते.

(४) नोटीस मिळाल्यानंतर न्यायालय ठरवेल त्या किंमतीस सदर हिस्सा खरेदी करण्याची तयारी न दाखविल्यास इच्छुक वारसास आपली मिळकत तिऱ्हाईत व्यक्तीस विकता येते.

(५) म्हणून हिंदू वारसा कायद्यातील कलम २२ चा विचार करणे अशा प्रकरणात आवश्यक आहे.

(६) मुस्लीम व्यक्तीगत कायद्यांमध्ये अशा स्वरूपाची संकल्पना आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ काही ठळक महत्वाच्या कलमांचा संक्षिप्त परिचय

खाली नमूद केलेल्या कलमांचे वाचन गरजे प्रमाणे वेळो वेळी करावे.

कलम ३ राज्याची महसुली क्षेत्रांमध्ये विभागणी

कलम ४ महसुली क्षेत्रांची रचना

कलम १३ महसूल अधिकाऱ्यांचे अधिकार व कर्तव्ये

कलम १४ भूमापन अधिकारी,मंडल अधिकारी इत्यादिंचे अधिकार व कर्तव्ये.

कलम २० इतरांची मालमत्ता नसलेल्या सर्व जमिनी, सार्वजनिक रस्ता, गल्ली किंवा मार्ग यातील किंवा यावरील लोकांचे हक्क नाहीसे होणे.

कलम २३ कुरणाच्या वापराचे नियमन

कलम २५ धारण जमिनीतील झाडांवरील हक्क

कलम २८ लाकडे तोडण्याचे व त्यांच्या पुरवठ्याचे नियमन वगैरे

कलम २९ जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तींचे वर्ग

कलम ३२ शासनाकडे निहीत असलेली जलोढ (मळई) जमीन देणे.

कलम ३४ मृत्युपत्र रहीत वहिवाटीचा विनियोग

कलम ३६ विविक्षित निर्बंधास अधीन राहून वहिवाट हस्तांतरणीय व वंशपरंपरागत असणे

कलम ३६ अ जमातीतील (आदिवासी) व्यक्तींकडून करण्यात येणाऱ्या वहिवाटीच्या हस्तांतरणावर निर्बंध.

कलम ३८ पट्टे देण्याचा अधिकार

जमिनीचा उपयोग आणि जमिनीचा अकृषिक (शेती व्यतिरिक्त) कारणासाठी-उपयोगासाठी परवानगी याबाबत कलम ४१ ते ४५ मधे मार्गदर्शन केले आहे.

कलम ४८ खाणी व खनिजे यावरील शासनाचा हक्क

कलम ४९ इतर व्यक्तींच्या मालकीच्या जमिनीतून पाण्याचे पाट बांधणे

कलम ५० शासनाकडे निहीत असलेल्या जमिनीवरील अतिक्रमण दूर करणे

कलम ५१ अतिक्रमण नियमात बसविणे

कलम ५९ अनधिकृत जमिनीचा भोगवटा करणाऱ्या व्यक्तीस संक्षिप्तरीत्या चौकशी करून काढून टाकणे. कलम ७० पाण्याच्या वापरासंबंधीचे दर

कलम ७२ जमीन महसूल हा जमिनीवरील सर्वश्रेष्ठ भार असेल

कलम ७५ दुमाला जमिनींची नोंदवही

कलम ८२ भू-मापन क्रमांक हे विशिष्ट व्याप्तीपेक्षा कमी असणार नाहीत.

कलम ८४ भू-मापन क्रमांक व उपविभाग यांची अभिलेखात नोंद

कलम ८५ विभाजन

कलम ८६ भू-मापन क्रमांकाची नवीन भू-मापन क्रमांकामध्ये विभागणी

कलम ८७ भू-मापन क्रमांकाची उपविभागात विभागणी

कलम १३४	शेताच्या हद्दी ठरविणे
कलम १३८	हद्दी ठरविल्याचा परिणाम-शेजाऱ्याने जमिनीवर अतिक्रमण केल्यास या कलमाचा उपयोग होतो.
कलम १४३	हद्दीवरून रस्त्याचा अधिकार
कलम १४८	अधिकाराभिलेख
कलम १४९	अधिकार संपादन केल्याचे प्रतिवृत्त देणे
कलम १५०	फेरफार नोंदवही व वादात्मक प्रकरणांची नोंदवही
कलम १५१	माहिती पुरविण्याचे बंधन, जमीन धारकास किंवा कुळास अधिकाराभिलेखातील नोंदी पुस्तिकेच्या रूपाने पुरविण्याचे बंधन आणि पुस्तिका वगैरे ठेवणे.
कलम १५४	नोंदणी करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी हस्तांतरणाबाबत माहिती कळविणे
कलम १५५	लेखन प्रमादांची दुरूस्ती
कलम १५७	अधिकाराभिलेख व फेरफार नोंदवही यामधील नोंदी बरोबर असल्याचे गृहीत धरणे
कलम १६१	निस्तारपत्रक - गावाच्या हद्दीत भोगवट्यात नसलेल्या सर्व जमिनीच्या उपयोगाबाबत त्यावरील नैसर्गिक संपत्तीच्या उपयोगाबाबत व्यवस्थेसंबधीची योजना अंतर्भूत असलेले एक निस्तार पत्र जिल्हाधिकारी तयार करतील.
कलम १६५	गावाच्या हद्दीतील जमीन व पाणी यांच्या व्यवस्थे संबंधीच्या हक्कांची नोंद करणाऱ्या अभिलेखास वाजीब-उल-अर्ज संबोधण्यात येते.
कलम १६६	मच्छिमारी इत्यादींचे नियमन (शासकीय तलावातील मच्छिमारी)
कलम २४२	बेकायदेशीररीत्या जमीन कब्जात ठेवणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीस निष्कासित करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्याने अशी कार्यवाही करावी.
कलम २४७	अपील व अपील अधिकारी
कलम २४९	पुनर्विलोकन किंवा पुनरीक्षण या विरूद्ध अपील
कलम २५७	राज्यशासन व विवक्षित महसूल आणि भूमापन अधिकारी यांचा त्यांच्या हाताखालील अधिकाऱ्यांचे अभिलेख व कार्यवाही मागविण्याचा व त्यांची तपासणी करण्याचा अधिकार
कलम २५८	आदेशांचे पुनर्विलोकन
कलम ३२७	नकाशे आणि जमिनी संबंधीचे अभिलेख तपासणी इत्यादींसाठी खुले असणे त्या संबंधीचे नियम कलम ३२८ मधे आहेत.

अभिलेखात हक्कनोंद कशी केली जाते ?

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १४९ नुसार अधिकार संपादन करावयाच्या अर्जाचा नमूना व सत्यप्रतिज्ञालेख.

कोर्ट फी स्टॅम्प रुपये ५/-	श्री. / श्रीमती .--------------------- रा. --------------------------- ---------------------------- ता.------------जि.-------------	येथे अर्जदाराने स्वत:चे छायाचित्र चिकटवून अर्धी स्वाक्षरी छायाचित्रावर व अर्धी स्वाक्षरी अर्जावर येईल या पद्धतीने करावी.

दिनांक. / /

प्रति,

तलाठी सज्जा / नगर भूमापन अधिकारी / तहसिलदार साहेब

ता. ----------------- जि. -----------------

विषय :- अधिकार अभिलेखात नांव दाखल करण्याबाबत

मौजे. ------ ता.------ जि.------ येथील स.नं. ------ हि.नं. ------ क्षेत्र ------

महोदय,

मी श्री./ श्रीमती --------------------- रा. -------------------------------------

ता. ------ जि. ------ विनंतीपूर्वक अर्ज सादर करतो / करते की मी, विषयांकित जमीनबाबत ---------- --------- (मागील अनूसुचित दर्शविलेल्या अनुक्रमांक १ ते ११ पैकी) या अधिकारान्वये जमीन संपादन केलेली आहे.

तरी खाली नमूद केलेल्या पुराव्यांच्या आधारे माझे प्रस्तुत जमीनीत निर्माण झालेल्या अधिकारांबाबत योग्य ती फेरफार नोंद करून माझे नांव अधिकार अभिलेखात दाखल करावे ही विनंती.

वर नमूद केलेली सर्व माहिती खरी असून त्यांचे सत्यतेबाबत मी खात्री केले असून यामध्ये काहीही खोट; आढळून आल्यास मी भारतीय दंड संहिता १८६० चे कलम १९३ (२), १९९,२०० च्या तरतूदीनुसार होणाऱ्या कायदेशीर कारवाईस पात्र राहीन याची मला जाणीव आहे.

आपला विश्वासू

(श्री./श्रीमती.-------)

जमीन ज्या अधिकारान्वये धारण केलेली आहे त्या अधिकारान्वये जमीन नांवे होण्याच्या अनुषंघाने मागील अनुसुचीत दर्शविल्याप्रमाणे खालील कागदपत्रे सोबत जोडली आहेत.

१. ------------- २. ------------- ३. -------------

४. ------------- ५. ------------- ६. -------------

७. ------------- ८. -------------

सूचना : मागील अनूसुचित दर्शविलेल्या आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता केलेली नसल्यास अर्जाची दखल घेतली जाणार नाही.

तलाठी कार्यालयाची पोहोच

श्री./श्रीमती ------------------- यांचे कडून फेरफार नांदीबाबत अर्ज प्राप्त झाल्याची तारीख / /२०१ अर्जदार यांनी मागील अनूसुचित दर्शविल्याप्रमाणे वर नमूद केलेले अ.क्र १ ते ------- कागदपत्रांच्या छायाप्रती सादर केल्या आहेत. त्या मूळ प्रतिंशी तपासल्या असून त्या बरोबर असल्याची खात्री केली आहे./विहित कागदपत्र सादर केली नसल्यामुळे अर्ज निकाली ठेवण्यात येत आहे.

दिनांक - ठिकाण - स्विकारणाऱ्याची स्वाक्षरी व पदनाम.

जमीन ज्या अधिकारान्वये धारण केलेली आहे. त्या अधिकारान्वये जमिन नांवे होण्याच्या अनुषंगाने आवश्यक असलेल्या कागदपत्रांची सूची

क्र.	संपादनाचा प्रकार	आवश्यक कागदपत्रांच्या जोडलेले पुराव्याचे साक्षांकित प्रती
१	वारस हक्काने/ उत्तराधिकाराने अनजिविताधिकाराने	मृत्यूदाखला, सत्यप्रतिज्ञालेख, पोलिस पाटील/ग्रामसेवक/सरपंच यांचा दाखला, सर्व वारसाची नावे, वय, पत्ते व दूरध्वनी क्रमांक/भ्रमण दूरध्वनी क्रमांक (असल्यास) रहिवास बाबतचा पुरावा
२	खरेदीने	नोंदणीकृत खरेदी खताची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत, खरेदीदार शेतकरी असल्याचा तहसिलदार यांचा दाखला अथवा अन्य पुरावा सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवासबाबत पुरावा.
३	बक्षीसपत्राने	नोंदणीकृत बक्षीपत्राची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत, शेतकरी असल्याचा तहसिलदार यांचा दाखला अथवा अन्य पुरावा, सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास बाबत पुरवा.
४	हक्क सोड पत्राने	नोंदणीकृत हक्कसोड पत्राची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत, सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवासबाबत पुरावा
५	मृत्यूपत्राने	नोंदणीकृत मृत्युपत्राची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत मृत्युपत्र नोंदणीकृत नसल्यास दिवाणी न्यायालयाकडील प्रोबेटची प्रत, शेतकरी असल्याचा तहसिलदार यांचा दाखला अथवा अन्य पुरावा सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास बाबत पुरावा.
६	विभागणीने किंवा वाटणीपत्राने	नोंदणीकृत वाटणीपत्राची प्रत कलम ८५ नुसार सक्षम अधिकाऱ्याने दिलेले आदेश, तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडील पोटहिस्सा मोजणी झालेबाबत अहवाल, न्यायालयीन निकालाची प्रत.
७	गहाणखताने	नोंदणीकृत गहाण खताची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास पुरावा.
८	भाडेपट्टा	नोंदणीकृत भाडेपट्ट्याची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास पुरावा.
९	विकास कराराने	नोंदणीकृत विकास कराराची प्रत, सूची क्र. २ ची प्रत सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास पुरावा.
१०	न्यायालयाचे/ अर्ध न्यायीक कोर्टांचे आदेशाने	न्यायालयाचे/अर्ध न्यायीक कोर्टाचे आदेशाची साक्षांकित प्रत, आवश्यकता असल्यास तालुका हुकूम, सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास बाबत पुरावा.
११	शासकीय आदेशाने	शासकीय आदेशाची प्रत, शा. नि. दि. ३१/१०/०६ नोंद नोंदणीकृत करारनामा तालुका हुकुम, सत्यप्रतिज्ञालेख, रहिवास बाबत पुरावा.

रहिवास बाबतचा पुरावा

(१) पारपत्र (पासपोर्ट), (२) वाहन चालविण्याचा परवाना (ड्रायव्हींग लायसन्स), (३) आयकर विभागाकडील कायम खाते क्रमांक असलेबाबत ओळखपत्र (पॅनकार्ड), (४) केंद्र/राज्य शासकीय/निमशासकीय/स्थानिक स्वराज्य संस्था/ पब्लीक लिमिटेड कंपनीने दिलेले ओळखपत्र (आयडेंटीटी कार्ड), (५) राष्ट्रीय कृत बँकेकडील पासबूक/पोस्टाकडील पासबूक, (६) मान्यताप्राप्त शाळेने दिलेले ओळखपत्र (आयडेंटीटी कार्ड), (७) मिळकतीचे दस्तऐवज उदा. नोंदणीकृत लेखे, (८) सेवा निवृत्ती बाबत माजी सैनीकांना दिलेले ओळखपत्र (आयडेंटीटी कार्ड), (९) स्वातंत्र्य सैनिकांना दिलेले ओळखपत्र (आयडेंटीटी कार्ड), (१०) शस्त्र परवाना,(आर्मस - लायसन्स), (११) सक्षम प्राधिकाऱ्याने अपंग व्यक्तीस दिलेले प्रमाणपत्र (हँडीकॅप सर्टिफिकेट), (१२) ग्रमापंचायत नगरपालिका/महानगरपालिकेकडील मिळकतीचे विवरण दर्शविणारे पत्रक (असेसमेंट उतारा), (१३) दुरध्वनी देयक (टेलीफोन बील), (१४) विजेचे देयक (इलेक्ट्रीकसिटी बील) (वरीलपैकी किमान एक) कर्जाचा बोजा फक्त नोदणीकृत गहाण खताद्वारे ७/१२ किंवा मालमत्ता पत्रकावर दाखल होऊ शकेल. साध्या पत्राने नाही.

झोन दाखला, झोन नकाशा–विकास योजना अभिप्राय

यानंतर आपण 'झोन दाखला', 'भाग नकाशा' व 'विकास आराखडा' आहे. याबद्दल थोडी माहिती घेऊ ज्यामुळे आपला जमिनीचा वापर करण्याबाबतचे आकलन विकसित होऊ शकेल. झोनचा दाखला – भाग नकाशा – विकास योजना अभिप्राय यांचा उपयोग कसा करावा? आपल्याला कोणत्याही जमिनीवर अधिकृत कायदेशीर बांधकाम करायचे असेल तर –

(१) जी जमीन 'गावठाण' म्हणून अभिलेखात दाखवली आहे अशा जमिनीवर बांधकाम करण्याआधी सदर जमीन N.A. करण्याची बिनशेती परवानगी घेण्याची गरज नसते. पण इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी जिल्हाधिकारी, नगर रचना विभाग, नगर विकास विभाग, स्थानिक स्वराज्य संस्था किंवा सक्षम विभागाची, अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. म्हणजेच इमारतीचा आराखडा मंजूर करून घ्यावा लागतो. ही परवानगी बांधकामाचे ठिकाण कोणते आहे त्यावर अवलंबून असते. ज्या जमिनीवर बांधकाम करायचे आहे.त्या जमिनीसंबंधीचा झोन दाखला व भाग नकाशा संबंधित नगररचना विभागाकडून मिळवा.

(२) झोन दाखला व भाग नकाशे किंवा झोन नकाशाचे अवलोकन करून आपल्याला जमिनीचा किंवा जमिनीच्या भागाचा उपयोग कोणत्या प्रकारच्या इमारतीसाठी करता येईल ते समजते. (अ) निवासी (ब) व्यापारी (क) औद्योगिक किंवा अन्य. तसेच जमिनीमधून जाणारे संभाव्य रस्ते, रस्त्यासाठी संपादित केली जाणारी जमीन समजते.

(३) जेव्हा आपल्याला निवासी, व्यापारी, औद्योगिक वा अन्य उद्देशासाठी बांधकाम करण्यासाठी जमीन खरेदी करायची आहे. तेव्हा आपण संबंधित गावाचा 'विकास योजना आराखडा' 'Draft Development Plan' ची प्रत मिळवा. असा आराखडा प्रस्तावित किंवा कायम केलेला असेल पण त्या 'Development Plan' चे अवलोकन करून आपल्याला जमिनीची निवड करता येईल.

(४) काही वेळा एका जमिनीचा, सर्व्हे नंबर/गट नंबर असलेल्या जमिनीचा उपयोग विविध कारणांसाठी करता येईल असे झोन दाखला व भाग नकाशा (झोन नकाशा) दाखवतो. म्हणजे एकच जमीन निवासी, शेती ना विकास, वनिकरण, संभाव्य रस्ता आपल्याला निवासी क्षेत्राची जमीनफ्मोजणीफ्करून घ्यावी लागेल. तसेच या जमिनीसाठी 'विकास योजना अभिप्राय' संबंधित नगर रचना विभागाकडून आधी मिळवावा. म्हणजे जमीन विकत घेतल्यानंतरच्या नुकसानीस, मनस्तापास आपल्याला तोंड द्यावे लागणार नाही.

(५) अभिप्राय मिळाल्यानंतर सदर मालमत्तेची इमारत बांधण्यासाठी क्षमता, बांधकामासाठी एकूण उपलब्ध क्षेत्र व मर्यादा माहीत होतील.

ज्या जमिनीचा झोन–वापर नगररचना–नगर विकास खात्याने जाहीर केलेला, ठरवलेला नसतो. किंवा ज्या जमिनीचा समावेष कोणत्याही विकास आराखड्यात नसतो. अशा जमिनीवर बांधकाम करण्याआधी नगररचना नगरविकास खात्याकडून विकास परवानगी साठी अभिप्राय मागा. नंतर योग्य ते परवाने घेऊन बांधकाम करा.

विकास अभिप्राय प्राप्त करण्यासाठी अर्ज

विभागाचे नाव – नगररचना व विकास विभाग

विषय – विकास योजना अभिप्राय

आवश्यक कागदपत्रे – (१) विहित नमुन्यात अर्ज – छापील किंवा हस्तलिखित
(२) ७/१२ उतारा,प्रॉपर्टी कार्ड उतारा (नजिकच्या तारखेचा)
(३) मिळकतीचा शासकीय मोजणी नकाशा (सहा महिन्याचे आतील)
(४) शासकीय मोजणी नकाशाच्या २ ब्लू प्रिंट्स

कायदा–महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील ज्या कलमांचे आधारे काम कलम २६,३१ व ३७ अन्वये तसेच मंजूर विकास योजना व मंजूर विकास नियंत्रण – नियमावलीनुसार तसेच वेळोवेळी नियमित परिपत्रकानुसार. तसेच मुंबई प्रांतिक महानगरपालिका अधिनियम १९४९ आवश्यक फी – प्रति १०० चौ. मीटरसाठी ₹ २५०/– किंवा स्थानिक कार्यालयाने निश्चित केल्याप्रमाणे.

महाराष्ट्रातील काही झोनचे प्रकार

जमिनीचा वापर कोणत्या कारणासाठी करता येईल हे शासन ठरवते. झोन निश्चित करते.

(१) रहिवास विभाग
(२) सार्वजनिक–निमसार्वजनिक विभाग
(३) औद्योगिक विभाग
(४) शेती व नाविकास विभाग
(५) वनीकरण विभाग
(६) वनक्षेत्र
(७) हरीत पट्टा
(८) जलाशय
(९) नदी, नाले
(१०) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडल यांचेसाठी निर्वेशित क्षेत्र
(११) ट्रक–टर्मिनस–वाहनतळ
(१२) हिलटॉप–हिल स्लोप विभाग
(१३) गाव हद्द
(१४) महानगरपालिका/नगर परिषद हद्द
(१५) संरक्षण विभाग
(१६) प्रस्तावित रस्ते/रूंदीकरण
(१७) शुध्दीपत्रकानुसार प्रस्तावित केलेले बदल
(१८) विशिष्ट उद्देशासाठी राखीव/आरक्षित क्षेत्र असे अनेक झोन आहेत

झोन समजण्यासाठी प्रस्तावित/अंतिम प्रादेशिक योजना वा अन्य विकास योजना यांचा आराखडा पहावा.

जमिनीचा आपल्याला अपेक्षित असलेला वापर आणि झोन यामध्ये विसंगती असता कामा नये. म्हणून विकास योजना अभिप्राय मिळवणे आवश्यक ठरते.

एकाच जमिनीवर एकापेक्षा जास्त झोनची अंतर्गत हद्द व सीमा निश्चित करण्यासाठी शासनाच्या सक्षम विभागाकडून मोजणी करून घ्यावी.नंतर बांधकाम परवानगीसाठी योग्य ती प्रक्रिया करावी.

झोनचा दाखला व झोन नकाशावर झोनचा प्रकार विविध चिन्हे आणि विविध रंगांचा उपयोग करून दाखविलेले असतात. त्याविषयी स्वत: माहिती घ्या.उदा.पिवळा-रहिवास विभाग,निळा-जलाशय इत्यादी.

F.S.I. चटई क्षेत्र निर्देशांक म्हणजे काय ?

एफ.एस.आय. (FLOOR SPACE INDEX) ज्यास मराठीमध्ये **चटई क्षेत्र निर्देशांक** असे म्हणतात. भिंतीसह बांधकामाचे सर्व मजल्यांचे मिळून एकूण क्षेत्र व ते बांधकाम ज्या जमिनीवर-भूखंडावर करण्यात येत आहे,त्या जागेच्या एकूण क्षेत्रफळाबरोबर परवानगी देण्यात आलेले एकूण बांधकामाचे क्षेत्र ह्यांचे प्रमाण होय. इमारतीच्या सर्व मजल्यांचे एकूण क्षेत्रफळ लक्षात घ्यावे लागते.

जमिनीच्या तुकड्यावर किंवा भूखंडावर साधारणपणे तेवढ्याच क्षेत्रफळाचे म्हणजे एकास एक बांधकाम करायची परवानगी असते,याचा अर्थ त्या जागेचा एफ.एस.आय हा १ आहे.

१००० चौरस फुटांचा भूखंड-प्लॉट असेल आणि मंजूर एफ.एस.आय. १.५ असेल तर त्याचा अर्थ असा होतो की आपण १५०० चौरस फुटाचे बांधकाम करू शकाल.

एफ.एस.आय. प्रमाणे बांधकाम करताना DCR - Development Control Requlation या नियमावली प्रमाणे करावे लागते. बांधकाम करताना मूळ बांधकामाला पूरक काही प्रकारचे बांधकाम F.S.I. मधे धरले जात नाही.त्याची यादी स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडे किंवा स्थानिक नगररचना-नगरविकास विकासाकडे मिळते. बांधकाम विषयातील तज्ञामार्फत इमारतीचा आराखडा मंजूर करण्यासाठी अर्ज करणे आपल्या हिताचे आहे.

विविध झोनमधील बांधकामाचे सर्व साधारण नियम

महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास खात्याने मंजूर केलेला प्रादेशिक आराखडा अंतर्गत नियमावलीचे अवलोकन केले तर आपल्याला महाराष्ट्रातील ग्रामपंचायत हद्दीतील व प्रादेशिक आराखड्यातील जमिनीवरील बंधकाम विषयक नियमांची माहिती होते.राज्य शासनाने २१ नोव्हेंबर २०१३ रोजी ही नवीन नियमावली प्रसिध्द केली आहे.त्या नियमावलीचा आधार घेऊन पुढील माहिती दिली आहे.

निव्वळ निवासी झोन – (आर–१)

९ मीटर पेक्षा कमी रूंदीच्या रस्त्यावरील दाट वस्ती असलेल्या भागातील भूखंड (Plot) आणि १२ मीटर पेक्षा कमी रूंदीच्या रस्त्यावरील विरळ वस्ती भागातील भूखंड (Plot) या झोन मधे येतात.

या निवासी झोन मधील भूखंडावर (Plot) मधे किंवा तेथील इमारतीचा वापर पुढीलप्रमाणे करण्यासाठी परवानगी घेऊन करता येतो.

(१) सर्व प्रकारची राहण्याची घरे बांधण्यासाठी.

(२) नेहेमी लागणाऱ्या वस्तूंचे गृहउद्योग–शिवणकाम,कशीदाकाम,काजेबटण
इत्यादी १. अश्वशक्तीपेक्षा कमी अश्वशक्ती (Horse Power) वापरून चालवली जाणारी यंत्राचा उपयोग करून केले जाणारे उद्योग.

(३) वैद्यकीय, दंतवैद्यक, वैद्यक प्रयोगशाळा, तपासणी प्रयोगशाळा, पॉलीक्लिनिक, सुतिकागृह, हॉस्पिटल तळमजला, पार्कींगवरील मजला, क्वचित पहिल्या मजल्यावर परवानगी मिळू शकेल.

(४) स्वतंत्र इमारती मधील सभागृहे

(५) ८० चौ.मीटर पर्यंत सभागृह, कुटुंब कल्याण केंद्र, व्यायाम शाळा.

(६) २४ मीटर पेक्षा कमी रूंद रस्त्याजवळ प्राथमिक शाळा, नर्सरी स्कुल, वसतीगृह बांधणे.

(७) धार्मिक कामासाठी इमारत, वस्तुसंग्रहालय, सार्वजनिक वाचनालय.

(८) धंद्यासाठी उपयोग नसेल असे पार्क व क्लब हाऊस.

(९) बस स्टँड, टॅक्सी स्टँड

(१०) लोक उपयोगी वस्तुंची विक्री करणारी दुकाने.

(११) पोलीस चौकी, टेलीफोन केंद्र, सरकारी कार्यालये, पोस्ट ऑफीस, बँक, विजेचे सब स्टेशन पंपींग स्टेशन, पाणी पुरवठा केंद्र.

(१२) पिठाची गिरणी, ओला–सुका मसाला दळण्याच्या गिरण्या काही अटींवर.

(१३) ९ मीटर पेक्षा जास्त रूंदीच्या रस्त्या जवळील भूखंड.माहिती तंत्रज्ञान संस्थांसाठी उपयोगात आणता येतील.

नियमावलीतील हेतू कायम ठेवून नगररचना खात्याचे संचालक यांच्या सल्ल्याने जिल्हाधिकारी वापर ठरविण्या संबंधिचा निर्णय घेतील.

निवासी झोन – आर –२

या झोन मधील जमिनीवर पुढील वापरासाठी उपयोगासाठी बांधकामाला परवानगी दिली जाते.

(१) दाट लोकवस्तीतील ९ मीटर व त्यापेक्षा जास्त रूंदीच्या रस्त्यालगत आणि विरळ वस्ती – असलेल्या भागात

१२ मीटर आणि त्यापेक्षा जास्त रूंदीच्या रस्त्यालगतच्या जमिनीवर मिश्र विविध करणांसाठी बांधकामाची परवानगी मिळू शकते.ज्या कारणासाठी निवासी झोन आर-१ मधील जमिनीचा वापर करण्यासाठी परवानगी मिळते त्या सर्व कारणांसाठी निवासी झोन-आर-२ या झोन मधे परवानगी मिळते.

(२) या झोन मधील बांधकाम क्षेत्राच्या ५०% क्षेत्र व्यापारी कारणासाठी वापरण्याची परवानगी योग्य निकषाप्रमाणे मिळू शकेल.

(३) रस्त्यालगतच्या दुकानांसाठीपरवानगी देताना रस्त्याची लांबी, रूंदी, नैसर्गिक हवा, उजेड, पायऱ्या दुकानाचे दरवाजे,यांच्या बाबतच्या नियमाप्रमाणे अशा दुकानांना परवानगी दिली जाईल.

(४) प्रदुषणकारी, जिवित हानी करू शकणारे, उपद्रवी वस्तुंची विक्री अशा दुकानातून करण्यास परवानगी मिळणार नाही.

(५) ज्वालाग्रही पदार्थांचा साठा व विक्री करण्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्यांची परवानगी घ्यावी लागेल.

व्यापारी झोन मधील जमिनीचा वापर - उपयोग

(१) निवासी झोन मधील सर्व वापर करण्यास व्यापारी झोनमधील भूखंडावर परववानगी मिळू शकेल.

(२) क्लब, व्यापारी संकुल, गुरांचे दवाखाने, विविध तपासणी प्रयोगशाळा,कागद प्लॅस्टीक पिशव्या खोकी, गाद्या तयार करणे, व्यवसायाचे ऑफीस, अग्निप्रतिबंधक उपकरणे लावून २०० चौ.मी. पेक्षा लहान जागेतील घाऊक व्यापार व साठा करण्याची जागा.

(३) सार्वजनिक सुविधा असलेल्या इमारती.

(४) कंपन्यांची मुख्यालय.

औद्यागिक झोन मधील जमिनीचा वापर पुढील कारणांसाठी करण्यास परवानगी मिळू शकेल.

विविध वस्तू, विविध प्रकारच्या मालांची जोडणी, त्यावर प्रक्रिया करणे इत्यादी. पुढील उद्योगांना औद्योगिक झोन मधील जमिनीचा वापर करण्यासाठी बांधकाम परवानगी मिळू शकेल.

(१) खाद्यपदार्थ (२) शीतपेये व तंबाखू (३) कापड व अन्य उत्पादने (४) लाकूडकाम व फर्निचर (५) कागद निर्मिती, छपाई कामे व प्रकाशने (६) कातड्याच्या वस्तू (७) रबर व प्लॅस्टीकच्या वस्तू (८) खनिज धातू सोडून अन्य पदार्थांच्या वस्तू (९) धातूंच्या वस्तू (१०) विजेची उपकरणे (११) वाहतुकीची वाहने दुरूस्ती इत्यादी.

नगररचना खात्याचे विभाग प्रमुख यांच्या शिफारसीने व जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीने त्यांनी ठरवून दिलेल्या अटींचे पालन करण्याची हमी देऊन औद्यागिक झोनमधील बांधकामाचा.

शेती झोन / ना-विकास झोन

या झोन मधील जमिनीचा वापर करण्यासाठी खालील कारणांसाठी परवानगी मिळू शकेल.

(१) पाळीव जनावरांचे गोठे, डुक्कर-वराह पालन यासाठी.

(२) सार्वजनिक व खासगी पार्क, खेळाचे मैदान, उन्हाळी शिबिर, क्रीडा करमणुकीसाठी मैदानाचा वापर.

(३) गोल्फ मैदान, क्लब, रेसकोर्स, शुटींग रेंज.

(४) एल.पी.जी. गॅस सिलींडर साठी गोडाऊन यासाठी भूखंड किमान ४००० चौ.मी चा असावा. पण जास्तीत जास्त एफ.एस.आय. बांधकामाचे एकूण क्षेत्र ०.२-२०% असू शकेल. फक्त तळमजल्यावरील बांधकामास परवानगी

मिळेल. बांधकामाचा प्रस्ताव मंजूर करण्यासाठी अग्निशामक अधिकारी व स्फोटक पदार्थांचे नियंत्रण करणाऱ्या अधिकाऱ्यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र आवश्यक आहे. त्याचप्रमाणे जिल्हाधिकारी यांच्या अटी बंधनकारक असतील.

(५) विटा फरशी व कुक्कुटपालन केंद्र

(६) मत्स्य पालन

(७) माती, वाळू, मुरूमाच्या खाणी.

(८) खतांचे साठे व वाळवण.

(९) इलेक्ट्रीक सबस्टेशन, सांडपाणी प्रक्रिया केंद्र, पाणी पुरवठा योजनेची सार्वजनिक कामे. तसेच सार्वजनिक कमांसाठी आवश्यक असलेल्या कर्मचाऱ्यांची निवासस्थाने.

शेती/ना-विकास झोन मधे फार्म हाऊसला (शेतघर) परवानगी मिळू शकेल.

(अ) किमान भूखंड ४० आर क्षेत्राचा हवा, मात्र शेत जमिनीवर फार्म हाऊस-शेतघर बांधायचे असेल तर तेथे पीक हवे.

प्रथम संबंधित जिल्हाधिकारी यांच्याकडून महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४४ प्रमाणे फार्म हाऊसला (शेतघरासाठी) परवानगी घेऊन त्याची प्रमाणित प्रत मिळवावी. ती प्रमाणित प्रत जोडून बांधकामासाठी परवानगी मागावी.

फार्म हाऊस - शेतघरासाठी ०.०३७५ एफ.एस.आय.चटई क्षेत्राइतके बांधकाम करण्यासाठी परवानगी मिळू शकेल.बांधकाम क्षेत्राची कमाल मर्यादा ४०० चौ.मी इतकी असू शकेल. तळमजल्यावर वाहनतळ - पार्किंग असेल तर पहिल्या मजल्याचे बांधकाम करता येईल. पोहोण्याचा तलाव, क्रीडा संकुल, आरोग्य केंद्र, हेल्थ क्लब, उपहारगृह, टेनिस कोर्ट इत्यादी. मनोरंजन केंद्र १ हेक्टर जागेवर एफ.एस.आय. ०.४ इतका उपलब्ध होईल. मोबाईल फोन टॉवर व त्याबाबतची बांधकामे माहिती तंत्रज्ञान यंत्रणेसाठी लागणारी

आवश्यक बांधकामांसाठी पुढील नियम आहेत.

(१) या बांधकामाचा एकूण एफ.एस.आय. ०.२ राहील.

(२) या साठी अनुषांगिक निवासी बांधकामासाठी ०.१०एफ.एस.आय.राहील.

(३) भूखंडाच्या ५०% क्षेत्रावर झाडे लावली पाहिजेत.झाडांची संख्या प्रति हेक्टरी ५०० एवढी असावी.भूखंडा लगतचा रस्ता १२ मीटर रूंद हवा. रेक्झीन उत्पादनासाठी बांधकाम परवानगी मिळेल.

खाणकाम व खनिज उत्पादनासाठी शासकीय खनिकर्म व महसूल विभागाच्या परवानगीने सदर जमिनीचा उपयोग करता येईल.

विकास संशोधन कार्य करणाऱ्या केंद्रांसाठीचे नियम.

(१) भूखंडाचे किमान क्षेत्र १० हेक्टर असावे.

(२) भूखंडाच्या क्षेत्राच्या १०% भागावर बांधकाम करता येईल.एकूण बांधकाम ०.२ पर्यंत राहील.

(३) विविध इमारतींच्या एकूण जोत्याच्या क्षेत्रापैकी १% क्षेत्र ऑफीस म्हणून वापरता येईल आणि १% क्षेत्र कर्मचारी निवास म्हणून वापरता येईल.

(४) तेथे काम करणाऱ्या कामगारांची संख्या १० पेक्षा जास्त असता कामा नये.

(५) सहज ज्वालाग्रही, पेटणारे व त्रासदायक रसायनांचा वापर असलेल्या उद्योगांना सदर ठिकाणी परवानगी मिळू शकेल.

(६) तळमजला + पहिला मजला एवढ्या बांधकामास परवानगी मिळू शकेल. मात्र प्रत्येक भूखंडावर प्रति हेक्टरी

५०० झाडे लावली पाहिजेत. आणि ती सांभाळली पाहिजेत. वरील अटींचा भंग केल्यास बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येईल. शेती – ना विकास झोनच्या अनुषंगाने काही औद्योगिक सेवांसाठी बांधकाम परवानगी मिळू शकेल.

शेतमाला व्यतिरिक्त शेती संबंधीत उत्पादने – म्हणजे फळे, फुले, भाजी, पोल्ट्री उत्पादने, मत्स्य व्यवसाय यांची खरेदी केंद्रे लिलाव करण्यासाठी उपयोगी जागा, गोडाऊन (साठवणूक केंद्रे) पॅकींग युनिट, माहिती केंद्र, कोल्ड स्टोअरेज, बँका, पोस्ट ऑफीस, इन्शुरन्स – विमा सेवा. या विषयीच्या बांधकामांना परवानगी मिळू शकेल. त्याचप्रमाणे वस्तू गोळा करणारी केंद्र, विक्रीचा हॉल, मालाची प्रतवार करणारे केंद्र यांच्या बांधकामांना परवानगी मिळू शकेल. आरक्षित क्षेत्र वजा करून उरलेल्या भूखंडावर २०% बांधकाम करता येईल. बायोटेक्नोलॉजी युनिटसाठी ०.२ एफ.एस.आय. पर्यंत बांधकामास परवानगी मिळू शकेल. पेट्रोल पंप, एल.पी.जी.पंप, सी.एन.जी पंपासाठी बांधकामाचे नियम शेती ना–विकास झोनमधे असे आहेत.

या पंपाच्या कामासाठी पुढील अटींवर बांधकामास परवानगी मिळू शकेल.

(क) पंपा व्यतिरिक्त अन्य सेवा सुविधा संबंधित भूखंडावर नसतील तर त्या भूखंडाची मोजमापे ३०.५० मीटर १६.७५ मीटर हवीत. पण पंपाव्यतिरिक्त अन्य सेवा सुविधा संबंधित भूखंडरवर असतील तर त्या भूखंडाची मोजमापे ३६.५ मीटर ३०.५० मीटर असावीत.

(ख) पंपाची जागा, राष्ट्रीय महामार्ग, राज्य महामार्ग, जिल्ह्यातील प्रमुख रस्ता, गावातील रस्त्या नजीक–लगत असावी रस्त्याची किमान रूंदी १२ मीटर असावी.

(ग) या तीनही पंपांसाठी सार्वजनिक बांधकाम अन्य संबंधित खात्याची ना–हरकत प्रमाणपत्रे मिळवणे आवश्यक आहे. तसेच केंद्र शासनाचे संबंधित विभाग, रस्ते मंत्रालय यांनी वेळोवेळी जाहीर केलेली सूचनापत्रे, नियमातील बदल या पंपासाठी बंधनकारक आहेत.

(घ) मुख्य म्हणजे सेवासुविधा असलेल्या आणि सेवा सुविधा नसलेल्या पेट्रोल पंपाला बांधकामाची परवानगी मिळाली आहे त्या भूखंडावर अन्य कोणत्याही इमारतीला वा बांधकामांना परवानगी मिळणार नाही.

(प) पेट्रोल पंप, एल.पी.जी., सी.एन.जी पंप जेथे दोन रस्ते एकमेकांना मिळतात त्या जागेपासून ९० मीटर अंतराच्या आत असता कामा नयेत. या पंपालगतच्या रस्त्यांची रूंदी किमान १२ मीटर असावी अस्तित्वातील शाळा, इस्पितळे, थिअेटर्स, सभागृहे, स्टेडियम या पंपापासून ९० मीटर पेक्षा जास्त अंतरावर असली पाहिजेत.

(फ) पेट्रोल पंप, एल.पी.जी., सी.एन.जी. पंपाच्या जागेत खाद्यपदार्थ विक्री केंद्र, अन्य वस्तुंची दुकाने, ऑफीसच्या इमारती सदर भूखंडाच्या हध्दीपासून ४.५ मीटर अंतरावर असाव्यात. मात्र लगतच्या भूखंडावर अन्य उपयोगासाठी इमारतीचे बांधकाम करायचे असेल तर पेट्रोलीयम खात्याचे नियम बंधनकारक असतील.

(ब) घनकचरा जमिनीतील भराव, बायोगॅस प्लांट, टाकाऊ वस्तूंपासून उर्जा निर्मिती, अन्य वस्तूंपासून ऊर्जा निर्मिती, हायवे लगतची मोटल, उपहारगृह, सुविधा केंद्र, गोडाऊन, एखाद्या उद्योगाचे विक्री केंद्र, मॉल, दक्षतागृह या साठी बांधकाम परवानगी मिळू शकेल.

वरील यादीत ज्या वापराचा उल्लेख नाही त्या बाबत संचालक नगररचना यांची पूर्वपरवानगी मिळवणे आवश्यक आहे.

ना विकास झोनमधील भूखंडाच्या एफ.एस.आय. वापराबद्दल काही उल्लेख नसेल तर ०.१ एफ.एस.आय. गृहीत धरून परवानगी मिळू शकेल.

सार्वजनिक व निमसार्वजनिक झोन
(Public & Semi Publice Zone)

(१) प्राथमिक शाळा, निवासी शाळा, (रेसिडेंट स्कूल) माध्यमिक शाळा, तांत्रिक/व्यवसाय शाळा, कॉलेज, शैक्षणिक संकुल, वसतिगृह, या सर्वांसाठी अत्यावश्यक कर्मचारी निवासस्थाने.

(२) हॉस्पिटल, आरोग्यधाम, दवाखाने, प्रसूतिगृह, आरोग्य केंद्र वरील वापरांचे एकत्रित संकुल, धर्मशाळा, पेशंटला भेटणारे/सेवकांच्या राहण्यासाठी, वारकरी/कर्मचारी निवास, गुरांचे दवाखाने, सभागृहे, प्रदर्शनाचा हॉल-गॅलरी.

(३) संशोधन संस्था, वृध्दाश्रम, अत्यावश्यक कर्मचारी निवास.

(४) शासकीय इमारती, निमशासकीय स्थानिक स्वराज्य संस्था, न्यायालये.

(५) टपाल कार्यालये, तार कार्यालये, टेलिफोन एक्सेंज, रेडिओ स्टेशन अशा आस्थापनांची संकुले, कर्मचारी निवासस्थाने, सार्वजनिक-निमसार्वजनिक वापर.

(६) वाचनालय, मंगल कार्यालय, व्यायाम शाळा, जिमखाने, पाण्याच्या टाक्या, स्टेडियम, सार्वजनिक हॉल, धार्मिक स्थानांची बांधकामे.

(७) एकूण बांधकामाच्या १५% पर्यंत व्यापारी वापरासाठी खालील शर्तीअटींवर परवानगी मिळू शकते.

(अ) गृहोपयोगी वस्तुंची दुकाने, बँकांच्या शाखा, छोटी हॉटेल्स यांना परवानगी मिळू शकेल. दारूची दुकाने व हॉटेल्स, पान, सिगारेट, तंबाखू, लॉटरी इत्यादी किंवा तत्सम लोकहिताच्या विरोधी दुकानाचे बांधकाम करण्यास परवानगी मिळणार नाही.

(ब) भूखंडावर वाहनाच्या पार्कींगसाठी पुरेशी जागा हवी.

(क) व्यापारी वापराखाली समाविष्ट होणारे भूखंडाचे प्लॉटचे क्षेत्र वगळून, शिल्लक राहणाऱ्या भूखंड क्षेत्राच्या (प्लॉटच्या क्षेत्राच्या) प्रमाणात जादा एफ.एस.आय.वापराची परवानगी मिळू शकेल.

(ड) पण अशा वापरामुळे भूखंडाची (झोनची) विभागणी झाली असल्यास, होण्याची शक्यता असल्यास किंवा होणार असल्यास अशा वापरास जिल्हाधिकारी यांची परवानगी मिळणार नाही.

(ई) व्यापारी वापर रस्त्यापासून १२ मीटर पर्यंत अंतरावर करावा.

(प) भूखंडामध्ये अस्तित्वातील व्यापाराचे क्षेत्र व नियोजित क्षेत्र या दोन्ही क्षेत्रांचे एकत्रित क्षेत्रफळ भूखंडाच्या क्षेत्रफळाच्या १५% पेक्षा जास्त असता कामा नये.

(फ) वरील सर्व अटींचे शर्तीचे काटेकोरपणे पालन करणार असल्याचे व तशा आशयाचे हमीपत्र जागामालक/विकासक/संस्था यांनी मा. जिल्हाधिकारी यांच्याकडे दिली पाहीजे. ते बंधनकारक आहे.

नगररचना खात्याच्या संचालकाच्या सल्ल्याने जिल्हाधिकारी त्यांच्या वरील यादीत नसलेले पण सर्व सामान्य लोकांना आवश्यक असू शकणारा वापर समाविष्ट होऊ शकतो. मात्र पेट्रोल पंप/एल.पी.जी./सी.एन.जी पंपाबाबत त्या तरतुदी स्वतंत्रपणे पहाव्या लागतील.

महाराष्ट्र शासनाचा एक महत्वाचा अध्यादेश
महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : टिपी एस - १८१५ / प्र.क्र.४९/१५/नवि-१३ हुतात्मा राजगुरू चौक,मादाम कामा म ार्गमंत्रालय. मुंबई ४०० ०३२, दि.०६/०५/२०१५

या अध्यादेशातील महत्वाची तरतूद - थोडक्यात

शासनाकडून वेळोवेळी मंजूर प्रादेशिक योजनेच्या प्रस्तावांमध्ये आवश्यकतेनुसार कलम २० अन्वये प्रक्रिया पूर्ण करून फेरबदल करण्याची कार्यवाही करण्यात येते.

असे फेरबदल प्रामुख्याने शेती/ना विकास विभाग, वनीकरण विभाग अशा प्रकारच्या अनुक्रमे अल्प प्रमाणात विकास अनुज्ञेय असलेल्या व नसलेल्या जमिनी रहिवास विभागात किंवा औद्योगिक अथवा सार्वजनिक/निमसार्वजनिक विभागात समाविष्ट करण्यासाठी तसेच काही वेळा मंजूर विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये काही फेरबदल करण्या संदर्भाने असतात. शासनास स्वत:हून आवश्यकता वाटल्यास अथवा जनतेकडून प्राप्त होणाऱ्या विनंती अर्जावर, आवश्यक चौकशी करून वापर विभाग बदल तसेच नियमावलीमधील बदलांबाबत उक्त अधिनियमातील कलम २० मध्ये नमूद केलेली विहित कार्यवाही करून शासनाकडून उचित निर्णय घेण्यात येतो.

या शासननिर्णयान्वये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५४ अन्वये पुढील प्रमाणे निदेश देत आहे.

शासन निर्देश

महाराष्ट्रातील मंजूर केलेल्या प्रादशिक योजनांमध्ये अधिनियमाचे कलम २० अन्वये वेळोवेळी कराव्या लागणाऱ्या जमीन वापराच्या फेरबदलांसंदर्भाने करावयाची कार्यपध्दती निश्चित करण्यात आली असून ती सोबतच्या प्रपत्र-अ मध्ये नमूद करण्यात आली आहे. त्यानुसार या शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनांमध्ये अधिनियम कलम २० अन्वये वेळोवेळी कराव्या लागणाऱ्या जमीन वापराच्या फेरबदलां संदर्भाने कार्यपध्दती सर्व विभागीय आयुक्त, सर्व जिल्हाधिकारी व नगररचना विभागाचे अधिकारी यांनी तात्काळ अंमलात आणावी.

+++++++

सह सचिव

नगर विकास विभाग

क्र.	वापर बदल विभाग	अधिमूल्य दर
१	शेती तथा ना विकास विभागातून रहिवास विभागामध्ये	५०%
२	शेती तथा ना विकास विभागातून वाणिज्य विभागामध्ये	७५%
३	सार्वजनिक निमसार्वजनिक विभागातून रहिवास विभागाकडे	२०%
४	रहिवास विभागाकडून औद्योगिक विभागाकडे	२०%
५	वनीकरण विभागातून शेती विभागाकडे	४०%

अधिमुल्य आकारणीसाठी क्षेत्र विचारात घेताना एकूण क्षेत्रामधून, प्रादेशिक योजनेतील आरक्षण प्रस्तावित रस्ते व रस्ता रूंदीकरण इत्यादि प्रस्तावांनी बाधित होत असल्यास असे क्षेत्र वजा करून, उर्वरित क्षेत्रावर वर विहित केले नुसार अधिमुल्याची आकारणी करावी. वर विहित केलेला रकमेचा भरणा शासनाच्या वतीने स्थानिक नगररचना शाखा अधिकारी यांचेकडील लेखाशिर्षाखाली चलनाद्वारे भरण्यात यावा.

शासनास सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने एखाद्या जमिनीचा वापर तातडीने बदलावयाचा असल्यास शासन त्याबाबत प्रस्तुत शासन निर्णयामध्ये विहित केलेली कार्यपध्दती न अवलंबता शासन स्तरावरून योग्य वाटतील अशा अधिकाऱ्याशी सल्लामसलत करून कलम २० अन्वये कार्यवाही करू शकेल.

वरप्रमाणे शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून सहसंचालक,नगररचना यांच्याकडे प्राप्त होणारे प्रस्ताव, प्रस्तावाचे स्वरूप व त्याचे विवरण, प्राप्त होणारे विविध शुल्क याबाबतची माहिती सहसंचालक, नगररचना यांनी प्रपत्र विहित करून त्यामध्ये अद्ययावत करावी. अशा प्रकारचा मासिक अहवाल महिन्याच्या ५ तारखेपर्यंत शासनास व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांना सादर करावा.

++++++

सह सचिव महाराष्ट्र शासन

नगरपालिका नगरपरिषदेच्या हद्दींसाठी महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने मंजूर केलेली विकास नियंत्रण नियमावलीची सर्वसाधारण माहिती खाली देत आहे.

केवळ निवासी झोन (आर-१) फक्त निवासी वापर करू शकेल असा विभाग.

९ मीटर पेक्षा कमी रूंदीच्या रस्त्यावरील दाट वस्तीच्या भागातील भूखंड (Plot) या झोनमध्ये येतात. केवळ निवासी झोनमधील भूखंडामध्ये (Plot) खालील प्रकारच्या इमारतींच्या बांधकामास परवानगी मिळू शकते.

(१) सर्व प्रकारच्या फक्त निवासी कारणासाठी वापर होऊ शकतो अशा इमारतींचे बांधकाम.

(२) सर्व नागरिकांना नेहेमी लागणाऱ्या वस्तूंचे गृहउद्योग. ज्या गृहउद्योगात फक्त घरातीलच माणसे काम करतात असे नेहेमीचे गृहउद्योग. उदाहरणार्थ शिवणकाम, कशीदाकाम, काजे बटण तयार करणे. अशा कामांसाठी यंत्रे वापरणे आवश्यक असेल तर १ पेक्षा जास्त अश्वशक्ती (One Horse Power) असलेली यंत्रे व जादा दाबाचा वीजपुरवठा असता कामा नये.

(३) वैद्यकीय किंवा दंतवैद्यक म्हणून सेवा देणारे दवाखाने, रक्त -लघवी इत्यादी तपासणी प्रयोगशाळा, रोग चिकित्सा करणारे दवाखाने, पॉलिक्लिनिक यांना कोणत्याही मजल्यावर परवानगी देण्यात येईल. सूतिकागृह, हॉस्पिटल, शूश्रूषागृहे (नर्सिंगहोम)ज्या ठिकाणी पेशंट नेहेमी उपचारासाठी ठेवले जातात अशा बाबतीत फक्त तळमजला किंवा पार्किंगवरील मजल्यावरच परवानगी मिळू शकेल. इमारती भोवतालचे कोणतेही सामासिक अंतर कमी न करता साईट मार्जिनमध्ये स्वतंत्र जिन्याद्वारे प्रवेश करता येईल किंवा अंतर्गत जिन्याने स्वतंत्र प्रवेशद्वार असलेल्या पहिल्यामजल्यावर सुद्धा त्यासाठी परवानगी मिळू शकेल.

(४) स्वतंत्र इमारतीमधील सूतीकागृहांसाठी बांधकाम परवानगी मिळू शकेल.

(५) त्याच इमारतीत राहणाऱ्या कुटुंबाची/रहिवाशांची व्यावसायिक ऑफीसे यांच्या वापराची जागा २० चौरस मीटर पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाची असता कामा नये.

(६) ८० चौ.मीटर पर्यंतची सभागृहे,कुटुंब कल्याण केंद्रे,व्यायाम शाळा यांना परवानगी मिळू शकेल.

(७) व्यावसायिक शिक्षण सोडून २४ मीटरपेक्षा कमी रूंदीच्या रस्त्यावरील प्राथमिक शाळा, नर्सरी स्कूल, हॉस्टेल यांना परवानगी.

(८) धार्मिक कामासाठी वापराच्या इमारती.

(९) स्वतंत्र इमारती मधील वस्तूसंग्रहालय आणि वाचनालय.

(१०) ज्या मैदानाचा धंद्यासाठी उपयोग केला जाणार नाही अशा मैदानावर पार्क किंवा क्लब हाऊस.

(११) बस स्टँड, टॅक्सी स्टँड.

(१२) सर्व सामान्य नागरीकांच्या गरजा भागवणारी दुकाने व विविध सेवा देणारी आस्थापने.

(१३) शासनाच्यावतीने पोलीस चौकी, टेलीफोन केंद्र, सरकारी किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या कचेऱ्या,केंद्र शासनाच्या विविध आस्थापना.नागरीकांना विविध सेवा देणाऱ्या शासकीय इमारती.

(१४) जो रस्ता ९ मीटर पेक्षा जास्त रूंद आहे अशा रस्त्याजवळ असलेल्या भूखंडावर माहिती तंत्रज्ञान संस्थांची आस्थापने.

(१५) पिठाची गिरणी, सर्व प्रकारच्या अन्य गिरण्या ह्यांना तळमजल्यावर परवानगी मिळू शकेल. तसेच१० पेक्षा जास्त अश्वशक्तीची यंत्रे वापरता येणार नाहीत..

(१६) ९ मीटर पेक्षा जास्त रूंद रस्त्यानजिक स्मशानभूमी, दफनभूमी, दहनभूमी.

(१७) रेक्झीन ऊत्पादने

(१८) शेतमाल उत्पादनाची विक्री करणारी दुकाने.

नगर रचना खात्याचे संचालक नियमातील हेतू कायम ठेवून नगरपालिका,नगरपरिषदा ह्यांच्या मुख्याधिकारी ह्यांना योग्य तो सल्ला देतील.

निवासी झोन – आर – २ ह्या झोन मधील बांधकामांच्या परवानगीचे सर्व साधारण नियम.

दाट लोकवस्ती असलेल्या भागात ९ मीटर किंवा त्यापेक्षा जास्त रूंदीच्या रस्त्यालगत आणि विरळ वस्ती असलेल्या भागामधे १२ मीटर किंवा त्यापेक्षा जास्त रूंदीच्या रस्त्यालगतच्या भूखंडावर–जमिनीवर पुढील प्रकारच्या बांधकामांना परवानगी मिळू शकेल. त्या साठी पुढील अटी आहेत. इमारतीमधील रस्त्याच्या बाजूकडील दर्शनी १२ मीटर भागापर्यंतच व फक्त तळमजल्याइतके बांधकाम करता येईल एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या ५०% क्षेत्र व्यापारी कारणासाठी क्षेत्र वापरता येईल.एकूण बांधकाम ०.५० एफ.एस.आय. पर्यंत करता येईल. स्वतंत्र भूखंडावरील इमारतींना वेगळे नियम आहेत.

मध्यभागी पॅसेज व दोन्ही बाजूस दुकाने अशी इमारतीची रचना असेल तर असा पॅसेज १२ मीटर पेक्षा जास्त लांबीचा नसेल.पॅसेजची रूंदी ३ मीटर असावी.हवा आणि उजेड पुरेसा असावा.

दाट लोकवस्ती असलेल्या भागात रस्त्याची रूंदी ९ मीटर पेक्षा कमी असेल आणि विरळ लोकवस्ती असलेल्या भागात रस्त्याची रूंदी १२ मीटर पेक्षा कमी असेल तर दुकानांचे दरवाजे रस्त्याकडे उघडणारे असणार नाहीत. विक्रीसाठी किंवा दुरूस्तीसाठी दुकानाच्या बाहेर कोणतेही सामान ठेवता येणार नाही. शॉपींग मॉल, किरकोळ विक्रीची दुकाने, स्टोअर्स, डिपार्टमेंटल स्टोअर्समध्ये सक्षम अधिकाऱ्यांची खास परवानगी घेऊनच ज्वालाग्रही पदार्थांचा साठा किंवा विक्री करता येईल.

ह्या झोन मधे वैयक्तिक सेवा देणाऱ्या संस्था, उद्योग, रेडीओ केंद्रे, स्टुडिओ, टेलीफोन एक्स्चेंज, गोठवलेल्या खाद्य पदार्थांची दुकाने, फास्ट फुड, ९ पेक्षा जास्त कामगार नसलेली शिवण, कशिदा कामांची दुकाने. येथील यंत्रे १ अश्वशक्ती पेक्षा जास्त नकोत. तसेच सराफ, लोहार, कुलपे, घड्याळ, सायकल, कार, मोटारसायकल, चश्मा, संगितवाद्ये, फोटो फ्रेम, रेडीओ, छत्री, कॉफी दळणे, कपडे, पडदे, कारपेट, गाद्या, हिरे पैलू पाडणे, अशा दुकानांना परवानगी. फर्निचर, घरगुती सामान, क्लब हाऊस, धंदा म्हणून खेळाच्या जागा. गृह उपयोगी वस्तू ह्यांना परवानगी मिळू शकेल.

गुरांचा दवाखाना व कोंडवाडे. प्रयोगशाळा जेथे १५ पेक्षा जास्त कर्मचारी काम करत नाहीत. धुलाई व रंगकामाचा व्यवसाय करण्यास परवानगी नाही. कागदाच्या पिशव्या किंवा बॉक्सेस बनविणे अशा उद्योगात ९ पेक्षा कमी कामगार असावेत, ५ पेक्षा कमी अश्वशक्तीचा वापर व्हावा व उद्योगाचे क्षेत्र ५० चौ. मीटर पेक्षा कमी क्षेत्राचे असावे. गादी कारखाने, कापूस स्वच्छ करणे, पत्र्याचे डाक काम, टीन चे काम, उसाचा रस काढणारी गुऱ्हाळे, खाद्य पदार्थांची विक्री व दुरूस्ती, बॅटरी चार्जींग व दुरूस्ती, फोटो स्टुडीओ, अशा आस्थापनांना परवानगी देण्या आधी त्यांचे बांधकामाचे एकूण क्षेत्र, तेथे काम करणाऱ्या नोकरांची संख्या, तेथे वापरल्या जाणाऱ्या यंत्रांची अश्वशक्ती अशा बाबींचा विचार करून परवानगी दिली जाते. त्याचप्रमाणे एल.पी.जी.गॅस विक्री व वितरणाच्या, शो रूम,. कोळसा व जळाऊ लाकडांची वखार. हॉस्पिटले, रक्त लघवी तपासणी प्रयोग शाळा ह्यांना काही अटींवर परवानगी मिळू शकते.

नगररचना खात्याचे संचालक ह्यांच्या मान्यतेने नगरपालिका, नगरपरिषद ह्यांचे मुख्याधिकारी वेळोवेळी वरील यादीमधे वाढ वा बदल करू शकतात, तसेच बांधकामाच्या परवानगीचे नियम बदलले जातात.

व्यापारी क्षेत्रे / झोन

या झोनमधे विक्रीसाठी व गिऱ्हाईकांना पाहण्यासाठी ठेवलेल्या वस्तू इमारतीच्या आतमध्ये असल्या पाहिजेत. ह्या झोनमधे निवासी झोन मधील सर्व प्रकारचे वापर करण्यास परवानगी आहे. तेथे क्षेत्र व मजले ह्या विषयीचे बांधकाम सक्षम अधिकाऱ्याच्या परवानगीने होऊ शकेल.

व्यापारी झोनमधे क्लब, व्यापारी संकूल, गुरांचे दवाखाने, विविध तपासणी प्रयोगशाळा, कागद व प्लॅस्टिकच्या पिशव्या करणे, खोकी बनवणे, गाद्या तयार करणे. ऑफीसच्या जागा. अग्नि प्रतिबंधक उपकरणे लावून २०० चौ.मीटर पेक्षा लहान जागेत घाऊक व्यापार व साठा करण्याची जागा. बांधकामास परवानगी.

सार्वजनिक सुविधा असलेल्या इमारती आणि मोठ्या कंपन्यांची मुख्यालये.

औद्योगिक झोन

ह्या झोनमधे पुढील सेवासुविधा उद्योगांना परवानगी मिळू शकते.

(१) खाद्य पदार्थ, (२) शीतपेये व तंबाखू, (३) कापड व तत्सम अन्य उत्पादने, (४) लाकूड काम व फर्निचर, (५) कागद निर्मीती व छपाई कामे -तत्सम उद्योग, (६) कातड्याच्या वस्तू , (७) रबर व प्लास्टिक वस्तू, (८) खनीज धातू सोडून अन्य पदार्थांच्या वस्तू, (९) विविध धातूंच्या वस्तू, (१०) विजेची उपकरणे, (११) वाहतुकीची साधने, (१२) अन्य सेवा व दुरूस्ती व निर्मिती

औद्योगिक झोन मधील कोणताही उद्योग निवासी किंवा तत्सम झोन पासून किमान २३ मीटर दूर हवा. तसेच जवळच्या रहिवाशांना उद्योगामुळे कोणताही त्रास होता कामा नये.

औद्योगिक झोन मधील भूखंडावर निवासी / व्यापारी कारणासाठी इमारत बांधावयाची असल्यास नगररचना खात्याच्या विभाग प्रमुखाच्या सल्ल्याने मुख्याधिकारी काही शर्ती अटींवर परवानगी देऊ शकतात.

बंद पडलेल्या उद्योगाच्या जमिनीचा वापर निवासी/व्यापारी कारणासाठी करावयाचा असेल तर लेबर कमिशनर यांचे ना-हरकत प्रमाणपत्र अत्यावश्यक आहे. ज्या औद्येगिक झोनमधील भूखंडावर पूर्वी कधीही उद्योग नव्हता आणि जो भूखंड आजही मोकळा आहे अशा भूखंडाचा निवासी/व्यापारी वापर करण्याची परवानगी देण्यासाठी मुख्याधिकारी लेबर कमिशनरचे ना-हरकत प्रमाणपत्र मागणार नाहीत.

२ हेक्टर पर्यंतच्या औद्योगिक झोन मधील भूखंडावर १०% जागा सार्वजनिक सुविधा, वीज उपकेंद्र, बस स्टेशन, पोस्ट ऑफीस, पोलीस चौकी अशा सुविधांसाठी वापरता येईल. २ हेक्टर पेक्षा जास्त भूखंड असलेल्या औद्योगिक झोन मधील २०% जागा वरील सार्वजनिक सुविधांसह बागा, क्रिडांगण, शाळा, दवाखाना आणि अन्य अत्यावश्यक सुविधांसाठी वापरता येईल.

शेती झोन / ना-विकास झोन

वरील झोन मधील भूखंड पुढील कारणांसाठी वापरता येईल.

(१) गुरांचे गोठे वराह पालन, कुक्कुट पालन केंद्र या साठी लागणारी बांधकामे, (२) सार्वजनिक पार्क, खासगी पार्क, खेळण्याची मैदाने, विविध प्रकारच्या क्रीडा करमणुकीसाठी लागणारी मैदाने (३) गोल्फ खेळण्याची मैदाने, रेसकोर्स, शूटिंग रेंज, (४) जो भूखंड ४००० चौ. मीटर पेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचा आहे तेथे तळ मजल्यावर बांधकाम करण्याची परवानगी मिळू शकेल. मात्र त्या साठी अग्निशामक अधिकारी व स्फोटक पदार्थांचे नियंत्रण करणारे अधिकारी ह्यांचे ना-हरकत प्रम ाणपत्र मिळवावे लागेल.तसेच मुख्याधिकारी ह्यांच्या अटींचे पालन करावे लागेल, (५) विटा, कौले निर्मिती, मत्स्यपालन व्यवसाय, (६) माती, वाळू, मुरमाच्या खाणी, (७) खतांचा साठा व वाळवण, (८) इलेक्ट्रिक सबस्टेशन, सांडपाणी प्रक्रिया केंद्रे, पाणी पुरवठा योजना अशी सार्वजनिक हिताची बांधकामे आणि तेथील कर्मचाऱ्यांसाठी निवासस्थाने, (९) काही अटींच्या अधीन राहून फार्महाऊस (शेतघर)बांधण्यास परवानगी मिळेल. भूखंड किमान ४० आर क्षेत्राचा असावा. सदर जमिनीवर शेती, पीक असावे. बांधकामाची कमाल मर्यादा मुख्याधिकारी ठरवतील. इमारतीचे बांधकाम एकाच मजल्याचे असेल. (१०) पोहोण्याचा तलाव, क्रिडा संकुल, आरोग्य केंद्र, उपहारगृह, टेनिस कोर्ट इत्यादी., (११) किमान एक हेक्टर भूखंडावर मनोरंजन केंद्र, (१२) मोबाईल फोन टॉवर, (१३) माहिती तंत्रज्ञान यंत्रणेसाठी आवश्यक बांधकामे काही शर्ती अटींवर, (१४) रेक्झीन उत्पादन, (१५) खाणकाम व खनिज उत्पादन, मुख्याधिकारी ह्यांच्या परवानगीने, (१६) विकास व संशोधन केंद्र,

ह्या कामांसाठी बांधकाम करताना १% क्षेत्र कर्मचारी निवास म्हणून वापरता येईल. मात्र सहज पेटणारे व त्रासदायक रसायनांचा वापर असणाऱ्या उद्योगांना परवानगी मिळणार नाही. सर्व प्रकारच्या बांधकामांना मुख्याधिकारी ह्यांची परवानगी अत्यावश्यक.

सार्वजनिक व निमसार्वजनिक झोन

(पब्लिक व सेमीपब्लिक)

ह्या प्रकारच्या झोन मधील भूखंडावर पुढील बांधकामांना परवानगी मिळू शकेल.

(१) प्राथमिक शाळा, निवासी शाळा, माध्यमिक शाळा, तांत्रिक/व्यवसाय शाळा, कॉलेज, शैक्षणिक संकुलासाठी वसतिगृह, येथील अत्यावश्यक कर्मचाऱ्यांसाठी निवास स्थाने, (२) हॉस्पिटल, आरोग्य धाम, दवाखाना, प्रसूतीगृह, आरोग्य केंद्र - अशा एकत्रित वापराच्या संकुलासाठी धर्मशाळा, पेशंटला भेटणाऱ्यांसाठी निवास, सेवकांचे निवास, कर्मचारी निवास, (३) संशोधन संस्था, वृध्दाश्रम, अत्यावश्यक सेवेतील कर्मचारी निवास., (४) शासकीय इमारती, निमशासकीय इमारती, स्थानिक स्वराज्य संस्था, न्यायालये, (५) टपाल कार्यालय, तार कार्यालय, टेलिफोन एक्स्चेंज, रेडिओ स्टेशन इत्यादी., (६) वाचनालय, मंगलकार्यालय, व्यायाम शाळा, जिमखाने, पाण्याच्या टाक्या, स्टेडियम, सार्वजनिक हॉल, धार्मिक स्थाने,

ह्या झोन मधील भूखंडावर काही शर्ती अटींवर १५% व्यापारी वापर करण्याची परवानगी मुख्याधिकारी देऊ शकतील.

नगररचना खात्याच्या संचालकांच्या सल्ल्याने मुख्याधिकारी वरील यादीत नसलेले पण सर्वसामान्य लोकांना आवश्यक असणारे वापर या यादीत समाविष्ट करू शकतात.

नियोजित आरक्षित क्षेत्रा मधील भूखंडा वरील बांधकामा बाबत आरक्षणाच्या प्रकाराशी सुसंगत असेल अशा बांधकाम ांना परवानगी मिळू शकेल.

जमीन-मालमत्ते बाबत शोध अहवाल (Search Report) तयार करण्याचे प्रमुख निकष

निकष पहिला

दुय्यम निबंधक कचेरीतील शोध अहवाल

कोणतीही मालमत्ता विकत घेण्याआधी दुय्यम निबंधक कचेरीतून त्या मालमत्तेसंबंधीचा शोध अहवाल मिळवणे हे सर्वात प्राधान्य देऊन करायची कृती आहे.

जी मालमत्ता आपण विकत घेणार आहात, त्या मालमत्तेसंबंधित दुय्यम निबंधक कार्यालयात सन १९५० पासून शोध अहवाल मिळविण्यासाठी अर्ज करा. आपल्या मालमत्तेबाबत दुय्यम निबंधक कचेरीत नोदविण्यात आलेल्या सर्व व्यवहारांच्या, हस्तांतरणाच्या खऱ्या नकला उपलब्ध होतील.

मालमत्तेच्या हस्तांतरणासंबंधित सर्व इंडेक्स टू सूची २ च्या प्रती प्रत्यक्ष पहा त्याच प्रमाणे पुस्तक एक ही पहावे.

आपण जी मालमत्ता विकत घेणार आहात त्या संबंधिच्या दस्तऐवजांच्या प्रतींचे अवलोकन करून पूर्वीच्या मालकांचे व सध्याच्या मालकाचा मालकी हक्क शाबीत करणारा नोदणीकृत दस्त उपलब्ध आहे का? हे समजेल.

साठेखत, खरेदीखत, विकसन करार, हक्कसोड पत्र, बक्षीसपत्र, अदलाबदल, कुलमुखत्यार पत्र, गहाणखत असे नोंदणीकृत दस्त प्राप्त होतील.

खास विनंती केल्यास मिळकत गहाण नसल्याचा दाखला देण्याचा अधिकार नोंदणी अधिकाऱ्यांना आहे.

मालमत्तेबाबत लीस पेंडन्सीचा दस्त नोंदणीकृत केला असेल तर तोसुध्दा शोध अहवालात समाविष्ट करावा. सर्व नोंदणी कार्यालयात चार प्रकारच्या नोंद वह्या ठेवण्यात येतात.

पुस्तक १ : मृत्युपत्र नसलेल्या स्थावर मिळकती बाबतच्या दस्तऐवजांची नोंदवही.

पुस्तक २ : दस्तऐवज नोदवण्यास नकार दिल्याचे कारणे दाखवणारी नोंदवही.

पुस्तक ३ : मृत्युपत्र व अधिकारपत्र नोंदवही.

पुस्तक ४ : किरकोळ दस्तऐवज

रजिस्ट्रेशन अधिनियम १९०८ चे कलम १७, १८ व ८९ नुसार नोंदवले पाहिजेत असे स्थावर मिळकतीबाबतचे दस्तऐवज पुस्तक एक मध्ये नोंदवायचे आहेत. सर्व नोंदी कार्यालयातून चार प्रकारची सूचीपत्रे ठेवलेली आहेत.

सूचीपत्र १ : पुस्तक एक मध्ये नोंदवलेले दस्तऐवज करणाऱ्या सर्व पक्षकार व्यक्तींची नावे यात दाखविलेली असतात.

सूचीपत्र २ : प्रत्येक दस्तऐवज रजिस्ट्रेशन ॲक्ट १९०८ चे कलम २१ नुसार नमूद केलेल्या स्थावर मिळकतीचा तपशील व नोंदणी महानिरीक्षकांनी दिलेल्या आदेशाप्रमाणे या सूचिपत्रात नोंद ठेवली जाते.

सूचीपत्र ३ : पुस्तक तीनमध्ये नोंदलेली मृत्युपत्रे आणि अधिकारपत्रे लिहून देणाऱ्यांची आणि त्यानुसार नेमलेल्या व्यक्तींची नावे या सूचिपत्रात नोंदविली जातात.

सूचीपत्र ४ : पुस्तक चार मध्ये नोदलेल्या दस्तऐवजातील पक्षकार,तसेच त्या आधारे हक्क सांगणाऱ्या व्यक्तींची नावे या सूचिपत्रात दाखवली जातात.

महसूल खात्याकडील कागदपत्रांचा शोध अहवाल.

निकष दुसरा

शेतजमिनीसाठी तलाठी व तहसिलदार कार्यालयातील अभिलेख कक्षाकडून पुढील उतारे मिळवा.

(१) १९४७ ते आजपर्यंतचे सर्व सातबारा उतारे, क ड इ पत्रक वा सूड पत्रक. इनाम वतनाची जमीन असेल तर १९३० पासून आजपर्यंतचे सात बारा उतारे.

(२) सातबारा उताऱ्यावर गोलात किंवा कंसात दर्शविलेले सर्व फेरफार उतारे.तसेच फेरफार उताऱ्यावरील नमुना सहा वरील नोदींना पाठींबा देणाराअर्ज, जाबजबाब, निकाल, नोंदणीकृत दस्ताची प्रत, सूची २ ची प्रत, न्यायालयीन निकालाची प्रत, शासकीय आदेशाची प्रत.

(३) गाव नमुना एक – क पाहून ज्या जमिनींच्या हस्तांतरणास शासनाच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता असते अशा वर्ग २ मध्ये समाविष्ट केलेल्या जमिनीची यादी समजते.

(४) गाव नमुना तीन – देवस्थान इनाम व इनाम वर्ग ७ मध्ये गावनिहाय म्हणजे सार्वजनिक हितासाठी प्रदान केलेल्या जमिनीची यादी समजते. ही दुमाला जमिनींची नोंदवही आहे.

(५) गाव नमुना सहा – अ जमिनीच्या हस्तांतरणास लेखी हरकत दाखल केली असाल तर हरकतींची नोंदवही पहा. या वहीस विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही म्हणतात.

(६) गाव नमुना सहा – क वारसांची खात्री करण्यासाठी वारस नोंदवही पहा.

(७) गाव नमुना सात – अ कुळ वहिवाट नोंदवही पहा.

(८) गाव नमुना सात – ब अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंदवही आहे.

(९) गाव नमुना एक – ड कुळ वहिवाट कायद्याने जप्त केलेल्या जमिनीची नोंदवही. कमाल जमीन धारणा कायद्याने अतिरिक्त ठरवलेली व शासनाने जप्त केलेल्या जमिनीची नोंदवही आहे.

(१०) गाव नमुना दोन – अकृषिक महसुलाची नोंदवही यामध्ये गावातील बिनशेती वापर जमिनीची यादी मिळते.

गाव नमुना एक – क चा सुधारित नमुना बाबत माहिती देत आहे.

गाव नमुना एक क मधील अनु. क्र. १ मध्ये मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ४३ अन्वये विक्रीय झालेल्या जमिनींची नोंद असते. अशा जमिनीच्या खरेदीच्या १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनीची खरेदी विक्री करताना पूर्वी अशा व्यवहारासाठी जिल्हाधिकारी सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घेण्याची आता आवश्यकता नाही. मात्र शेतसाऱ्याच्या ४०पट रक्कम खरेदीदाराने खरेदीच्या पूर्वी नजराणा म्हणून शासन जमा करणे आवश्यक आहे. पण कुळाने जमीन खरेदी केल्याचा कालावधी १० वर्षापेक्षा कमी असेल तर मात्र खरेदी विक्री व्यवहार करताना जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता आहे.

अनु. क्र.१२ मधील महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ अन्वये बाधीत जमिनीची खरेदी करू नये. जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आवश्यक गाव नमुना १ क मध्ये समाविष्ट केलेल्या जमिनीची खरेदी / विक्री / हस्तांतरण करण्याआधी जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम अधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. तसेच तहसीलदार यांचेकडील ॲलीनेशन–इनाम–वतन रजिस्टर पाहा.

गाव नमुना एक – क चा सुधारीत नमुना

अ.क्र जमिनीचा प्रकार १(क) मधील नोंद घेण्यासाठी प्रस्तावित सदर /भाग क्रमांक

(१) मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ३२ ग अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी १ क(१)

(२) वेगवेगळ्या इनाम व वतन जमिनी (देवस्थान जमिन वगळून) १ क (२)

(३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अंतर्गत विविध योजनेंतर्गत प्रदान/अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (भूमीहीन, शेतमजूर, स्वातंत्र्य सैनिक इ.) १ क (३)

(४) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम – १९६६, अंतर्गत विविध योजनेंतर्गत प्रदान/अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (गृह निर्माण संस्था, औद्योगिक आस्तापना शैक्षणिक संस्था, विशेष वसाहत प्रकल्प इ.) १ क (४)

(५) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम – १९६६, अंतर्गत वाटप केलेल्या जमिनी १ क (५)

(६) महानगरपालिका, नगरपालिका व विविध प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात समाविष्ट असलेल्या जमिनी अथवा ग्रामपंचायतीकडे गुरचरण अथवा इतर प्रयोजनासाठी वर्ग केलेल्या जमिनी १ क (६)

(७) देवस्थान इनाम जमिनी १ क (७)

(८) आदिवासी खातेदारांच्या जमिनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम – १९६६ च्या कलम ३६ अ प्रमाणे १ क (८)

(९) महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ च्या कलम १६ अन्वये प्रदान केलेल्या जमिनी १ क (९)

(१०) भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनी १ क (१०)

(११) भूदान व ग्रामदान अंतर्गत दिलेल्या जमिनी १ क (११)

(१२) महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ तसेच महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनी १ क (१२)

(१३) भूमीधारी हक्कान्वये प्राप्त झालेल्या जमीनी १ क (१३)

(१४) महाराष्ट्र शेतजमीन (धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अंतर्गत कमाल मर्यादेपेक्षा अधिक धारण करण्यास सूट दिलेल्या जमिनी १ क (१४)

वरील या जमिनींच्या खरेदीसाठी शासनाच्या सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे. (अनु.क्र.१२ जमीन विकत घेऊ नये)

उपअधिक्षक भूमीअभिलेख यांचेकडून संबंधित जमिनीचा गट बुकातील नकाशा, टिपण, चतु:सीमा, स्कीमचा उतारा ९(३) (४) जमिनीचे हिस्से पडले असतील तर फाळणी पोट हिस्सा नकाशा, हिस्सा फॉर्म नंबर १२, कमी जास्त पत्रक, गुणाकार बुकातील उतारा पहा.

शहरातील जमीन – मालमत्तेविषयीचे अभिलेख

(१) सन १९३० पासून आजपर्यंतची मालमत्ता पत्रके.

(२) मालमत्ता पत्रकावर नोंविलेल्या प्रत्येक हक्क नोंदीशी संबंधित फेरफार उतारे तपासा.

(३) प्रत्येक फेरफारासंबंधीची अर्ज, निकाल, नोंदणीकृत दस्त, न्यायालयीन निकाल, शासकीय आदेश तपासा.

(४) जमिनीचा सत्ता प्रकार – शहरातील ब सत्ता प्रकार, क सत्ता प्रकार, पहेदार, लीज होल्ड मालमत्ता दर्शविणारे उतारे वा शासकीय आदेश, फेरफार उतारे, मालमत्ता पत्रकावरील नोंद पहा.

(५) जमिनीचा नकाशा – चतु: सीमांसह

(६) शहरातील विकास आराखड्यामध्ये जमीन आरक्षित, राखीव, संभाव्य रस्ता रूंदीने बाधित आहे का? तपासा. विकास आराखडा प्रत्यक्ष पहा.

(७) नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम १९७६ अन्वये मालमत्ता बाधित आहे का तपासा. दुय्यम निबंधक कचेरीतून मिळविलेला शोध अहवाल नोंदणीकृत दस्त आणि महसूलखात्याकडून मिळविलेल्या अभिलेखातील नोंदी एकमेकांशी पडताळून पहा.

(८) विदर्भातील नझुल जमिनीच्या हस्तांतरणापूर्वी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी काही शर्ती अटींवर मिळू शकते.

(९) ७/१२ उताऱ्याप्रमाणे किंवा मालमत्ता पत्रकाप्रमाणे जमिनीवर एकापेक्षा जास्त हिस्से - वाटे असतील तर त्यांचे हिस्से - वाटे योग्य ती कायदेशीर प्रक्रिया होऊनवेगवेगळे झाले आहेत का? तसेच जमिनीच्या नकाशावर सुध्दा वेगळे झालेले हिस्से दाखविले - दर्शविले आहेत का? तपासावे.

निकष तिसरा

दिवाणी न्यायालयातील शोध अहवाल

सर्वोच्च न्यायालय दिल्ली व उच्च न्यायालयांच्या वेबसाइटवर संकेतस्थळामध्ये सध्या न्याय प्रविष्ट असलेल्या दाव्यांचा शोध घेता येतो. म्हणून तालूका व जिल्हा पातळीवरील दिवाणी न्यायालयात शोध घेणे अपरिहार्य आहे.

जमीन किंवा मालमत्ता ज्या दिवाणी न्यायालयाच्या कार्यकक्षेत येते त्यांच्याकडे शोध घेण्यासाठी नेमून दिलेला कोर्ट फी स्टॅम्प लावुन अर्ज दाखल करावा. संबंधित रजिस्टरे तपासणीसाठी परवानगी देण्यात येते असे काम निष्णात वकिलाकडे सोपवावे.

संबंधित मालमत्तेसाठी - (अ) रिसीव्हरची नेमणूक झाली आहे का? (ब) संबंधित जमीन किंवा जमिनीचा मालक याचेबाबत दरखास्त किंवा जप्तीचे कामकाज शिल्लक आहे का? (क) संबंधित मालमत्तेबाबत किंवा मालकाविरूध्द मनाई हुकुम मंजूर करण्यात आला आहे का? (ड) मालमत्तेच्या मालकी हक्काबाबत बाधा आणणारा किंवा मालमत्तेच्या पैशाबाबत कोणता दावा कोर्टात शिल्लक आहे? मालमत्तेच्या वाटपाबाबतचा वारसांचा दावा कोर्टात शिल्लक आहे का? (इ) संबंधित मालमत्तेबाबत किंवा मालकाच्या नावे असलेली मालमत्ता, महसूल, खंड, कोणताही कर, लोकल फंड, प्रॉव्हीडंट फंड वगैरे वसुलीसाठी कोर्टात कामकाज शिल्लक आहे का? मालमत्तेसंबंधिच्या दाव्यातील विषय काय आहे? शोध अहवालात या सर्व प्रश्नांची उत्तरे दिली जावीत.माहितीचा अधिकार २००५ चा उपयोग माहिती मिळविण्यासाठी करा. मालमत्ताविषयक दावा पक्षकाराने कनिष्ठ न्यालयात जिंकला असेल तरीसुध्दा वरीष्ठ न्यायालयात अपील दाखल केली जाण्याची शक्यता आहे का? अपील दाखल करण्याची मुदत संपली आहे का? न्यायालयात कॅव्हेट दाखल करणे आवश्यक आहे का? यासाठी निष्णात वकीलाचा सल्ला घ्या.

महसुली न्यायालयात क्रमाने तपास करावा.

(१) तलाठी यांच्याकडील गाव नमुना सहा - अ विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही. (२) मंडल अधिकारी यांचे समोर चौकशी चालू आहे का? (३) तहसीलदार (४) उपविभागीय अधिकारी (५) जिल्हाधिकारी (६) विभागीय आयुक्त (७) सचिव महसूल शाखा, महाराष्ट्र राज्य यांचेसमोर मालमत्तेबाबत दावा सुरू आहे का? ह्याची चौकशी करा. त्यासाठी लेखी अर्ज करा.

तसेच शहरातील मालमत्तेसाठी (१) नगरभूमापन अधिकारी आणि त्यांचे सर्व वरीष्ठ अधिकारी.

याशिवाय (१) उपअधिक्षक भूमी अभिलेख, (२) जिल्हा अधिक्षक भूमी अभिलेख, (३) एकत्रिकरणाचे दावे चालविणारी सर्व कार्यालय, (४) मा. जमाबंदी आयुक्त यांचे समोर दावा दाखल केला आहे का? ह्याची चौकशी करा. त्या साठी लेखी अर्ज करा.

मालमत्ता सहकारी गृहनिर्माण संस्थेशी संबंधित, सहकारी संस्थेशी संबंधित असेल तर संबंधित सहकार न्यायालयात अर्ज करून मालमत्तेबाबतचे प्रकरण न्याय प्रविष्ट आहे का? याची विचारणा करावी. विविध कर वसूल करणाऱ्या खात्यांच्या अर्धन्यायिक न्यायालयात मालमत्तेबाबत दावा न्याय प्रविष्ट आहे का? अर्ज करून विचारणा करावी. मालमत्तेचा मालकी हक्क कोणाचा व मालकी हक्काचा प्रकार कोणता लक्षात घेऊन न्यायालयीन शोध घेणे आवश्यक आहे.

ही सर्व माहिती मिळविण्यासाठी माहितीचा अधिकार अधिनियम २००५ चा उपयोग होईल.

निकष चौथा

मालमत्तेचे अचूक वर्णन

इमारत किंवा इमारतीचा भाग विकत घेत असाल तर नगररचना विभाग, महानगरपालिका, नगरपालिका नगरपरिषद, प्राधिकरण यांनी संमत केलेल्या आराखड्याप्रमाणे (PLAN) प्रमाणे इमारतीचे, त्याच्या भागाचे बांधकाम करण्यात आले आहे का? (Carpet Area) चटई क्षेत्र, (Built up Area) बांधकामाचे क्षेत्रफळ प्रत्यक्ष आराखड्याप्रमाणे आहे का? तपासा.

मालमत्तेचे अचूक वर्णन सर्व तपशीलासह.

राज्य – जिल्हा – तालुका – गाव – पेठ – वसाहत – नगर – सहकार संस्थेचे नांव – लगतचा रस्ता, इमारतीचे नाव, अपार्टमेंटचे नाव.

महानगरपालिका–जिल्हा परिषद, पंचायत समिती – नगरपालिका – नगरपरिषद – प्राधिकरण – वसाहत – ग्राम पंचायतीची हद्द – महसुली गावाचे नाव – कोणत्या दुय्यम निबंधक कार्यालयाच्या कार्यक्षेत्रात.

भूमापन क्रमांक – सर्व्हे नंबर – गट नंबर – हिस्सा नंबर – प्लॉट नंबर – फायनल प्लॉट नंबर – गट नंबर – हिस्सा नंबर – मजला – सदनिका क्रमांक – सदनिकेच्या चतु: सीमा. – दुकान, ऑफीस, व्यापारी गाळा असेल तर त्याचा क्रमांक व त्याच्या चतु:सीमा मंजूर आराखड्यामधे (PLAN) प्रमाणे आहे का ?

क्षेत्रफळ – हेक्टर – आर – चौरसमीटर

इमारत – इमारतीचा भाग – मालमत्तेच्या चतु: सीमा

मजला – सदनिका क्र – सदनिका दुकानाच्या चतु: सीमा

भूखंडाची लांबी – रूंदी – चतु: सीमेवरील मालमत्ता यासह अचूकपणे खरेदीखतात/करारात नमुद करा संबंधित मालमत्तेच्या सीमेबाबत, क्षेत्रफळाबाबत वादविवाद आहेत का त्याचीकारणे पहा.

निकष पाचवा

मालमत्ता संपादन, अधिग्रहण, राखीव, आरक्षित, संरक्षित आहे का? तपासा

जमीन मालमत्ता शासनाने संपादित, अधिग्रहीत, आरक्षित, संरक्षित क्षेत्रात समाविष्ट केली आहे का? हे तपासण्यासाठी जिल्हाधिकारी – भूसंपादन विभाग यांना अर्ज देऊन संपादन, अधिग्रहण आणि अन्य प्रक्रियांबद्दलचे अभिलेख, कायदेविषयक प्रक्रियांचे आदेश मिळवा. मालमत्तेचा समावेश भूसंपादन विषयीच्या जाहीरनाम्यात समाविष्ट झाला नसल्याबद्दलचे उत्तर मिळवा.

भूसंपादनाची प्रक्रिया सुरू झाली असेल तर प्रत्येक प्रक्रियेबाबतचे आदेश मिळवा. अंतिम ॲवॉर्डची प्रत मिळवा. भूसंपादनातून जमीन वगळण्यात आली असल्यास तसा दाखला, अधिसूचना, गॅझेट मिळवा. नगररचना – नगरविकास विभाग, महानगरपालिका, प्राधिकरण, नगरपालिका, नगरपरीषद यांनी मालमत्ता राखीव आरक्षित केली आहे का ? या विभागांचा प्रस्तावित – अंतिम विकास आराखडा प्रत्यक्ष पहा.

झोन दाखला – झोन नकाशा – भाग नकाशा मिळवा.

जमीन वनखात्याने संपादित केली आहे का? सक्षम वनअधिकारी यांना अर्ज देऊन विचारणा करा.

निकष सहावा

धर्म

मालमत्ता विकणारी व्यक्ती कोणत्या धर्माच्या सदस्याच्या मालकीची आहे? त्या धर्माचा वारसा कायदा समजून घेतला आहे का? प्रत्येक धर्माचा वारसाहक्काचा कायदा समजावून घेऊन व्यवहार करावा.

निकष सातवा

आदिवासी

मालमत्तेचा वहिवाटदार आदिवासी जमातीचा सदस्य आहे का? आदिवासी वहिवाट असलेली शेतजमीन किंवा बिनशेती भूखंड विकत घेण्या आधी जिल्हाधिकारी व राज्यशासनाची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे.

निकष आठ

न नोंदवलेले करार

मालमत्तेबाबत मालकाने कोणाही व्यक्तीशी न नोंदवलेले करार केले आहेत का? जसे की विसार पावती, नोटराइज साठेखत या व अशा न नोंदवलेल्या कराराचा परिणाम आपल्या खरेदी व्यवहारावर होण्याची शक्यता आहे का ? कारणे – उपाय कोणते ?

निकष नऊ

मूळ मालकाने दत्तक विधानाने, मृत्युपत्राने मालमत्ता हस्तांतरीत केली आहे का ? दत्तकविधानाची कागदपत्रे, पुरावे, मृत्युपत्राचा प्रोबेट तपासण्याची गरज आहे का? संशयास्पद परिस्थितीमध्ये मालमत्तेच्या सध्याच्या मालकांकडून मालम त्तेच्या खरेदीपूर्वी इंडेम्निटी अबाऊट टायटल अभिव्यक्ती पत्र देण्याची मागणी करावी. ते नोंदणीकृत करावे. याबाबत कठोर निर्णय घ्या. त्यासाठी निष्णात वकीलाची मदत घ्या.

निकष दहा

सध्याच्या मालकाचा हक्क तपासा

मालमत्तेच्या सध्याच्या मालकाचा हक्क

(१) मालमत्ता वडिलोपार्जित - सध्याचा हक्क वारसाने. होय / नाही.

(२) मालमत्ता स्वकष्टार्जित

(३) मालमत्ता शासनाने दिली

(४) मालमत्ता धारण प्रकार वर्ग १ - वर्ग २ - पट्टेदार का कोणता ?

(५) लीजने - भाडेपट्टयाने प्राप्त केली

(६) दत्तक विधानाने, मृत्युपत्राने प्राप्त केली

(७) वाटपपत्राने - वाटप तोंडी, साध्या कागदावर, नोंदणीकृत दस्ताने, न्यायालयीन निकालाने

(८) वाटपपत्राने निर्माण झालेले ताबे, दीर्घकाळ - अल्पकाळ कसे?

(९) वित्तसंस्थांनी जप्त केलेली मालमत्ता सध्याच्या मालकाने लिलावात भाग घेऊन विकत घेतली आहे का?

(१०) मालमत्तेची मालकी गहाणखताच्या पूर्ततेसाठी प्राप्त झाली आहे का?

(११) मालमत्ता शासनाकडून लिलावाने विकत घेतली आहे का?

(१२) मालमत्ता सहकारी संस्थेची आहे का?

(१३) मालमत्ता नोंदणीकृत धर्मादाय न्यासाची आहे का?

(१४) मालमत्तेचा हक्क दीर्घकालीन ताब्यामुळे प्राप्त झाला आहे का?

(१५) मालमत्तेचा हक्क न्यायालयीन निकालाने प्राप्त झाला आहे का? न्यायालयाच्या आदेशाने मालमत्ता प्राप्त झाली असेल तर न्यायालयाच्या आदेशाप्रमाणे अभिलेख -Record तयार करण्यात आले आहेत का ?

(१६) मालमत्तेचा हक्क नोदणीकृत दस्ताने प्राप्त झाला आहे का ?

(१७) मालमत्ता भागीदारी संस्थेची आहे का?

(१८) मालमत्ता नोंदणीकृत कंपनीची आहे का?

(१९) कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड का पब्लीक लिमिटेड आहे ?

या सर्व प्रश्नांची संबंधित हक्कांची पडताळणी योग्य ते अभिलेख, नोंदणीकृत दस्त, विविध करार, पुरावे, न्यायालयीन निकाल, या सर्वांचे अवलोकन करून निश्चित केले पाहिजे. त्यानंतर मालमत्तेच्या खरेदीची प्रक्रिया, पध्दत निश्चित करता येईल.

निकष अकरावा

प्रत्यक्ष ताबा

मालमत्तेवर प्रत्यक्ष ताबा आज कोणाचा आहे? का आहे? मालमत्तेवर ज्याचा ताबा आहे तो ताबा ताबेदाराने म ालकाशी तोंडी कराराने, नोंदणीकृत नसलेल्या कराराने,नोंदणीकृत दस्ताद्वारे प्राप्त केला आहे का? मालमत्तेवर ज्याचा ताबा आहे तो मालकाचा भाडेकरू, दीर्घकालीन करार केलेला लीज होल्डर, नातेवाईक, नोकर आहे का ?

मालमत्तेवरचा ताबा दीर्घकालीन, अल्पकालीन पण बेकायदेशीर आहे का?

शेतजमीन असेल तर कायदेशीर कुळाचा ताबा आहे का? कुळ गृहीत खरेदीदार आहे का? तो किती वर्षे आहे? महाराष्ट्रातील कोणता कुळ अधिनियम लागू होतो? शेतजमीन ज्याच्या ताब्यात आहे तो वाट्याने, मालकाशी भागीदारीत शेती कसणारा आहे का? त्याचा ताबा ताब्याच्या साठेखताने निर्माण झाला आहे का? ताबा गहाणखताने निर्माण झाला आहे का? ज्याचा ताबा आहे त्याच्या नावाने त्याच क्षेत्राचा सातबारा उतारा आहे का? शेतजमिनीबाबत तुकडे जोड-तुकडे बंदी कायद्याअंतर्गत गटवारी योजना राबविताना ज्या त्रुटी, विसंगती, चुका झाल्या त्यामुळे सध्याचा ताबेदार आणि सातबारा अन्य अभिलेख यामध्ये विसंगती निर्माण झाली आहे का? सातबारा ज्याच्या नावावरआहे त्याचा ताबा नाही अशी परिस्थिती आहे का? त्याची कारणे काय?

निकष बारावा

मालमत्तेचा परिसर

(१) मालमत्ता ऐतिहासिकदृष्टया महत्वाच्या वास्तुच्या जवळ आहे का? अंतर किती ?

(२) मालमत्ता धार्मिक प्रार्थना स्थळाजवळ,पवित्र धर्मस्थळाजवळ आहे का?

(३) मालमत्ता परधर्मीयांच्या स्मशानाजवळ आहे का?

(४) मालमत्ता तुरूंगाजवळ आहे का?

(५) मालमत्ता वादग्रस्त, तणावग्रस्त वस्तीमध्ये, इमारतीजवळ आहे का?

(६) मालमत्ता धरणाच्या लाभक्षेत्रात किंवा धरणाच्या पाणलोट क्षेत्राजवळ आहे का ?

(७) मालमत्ता वनजमिनीजवळ आहे का?

(८) मालमत्तेच्या भोवतालचा निसर्ग मालमत्तेच्या उपभोगास अनुकूल आहे का?

(९) मालमत्ता पूररेषेच्या जवळ वा खाली आहे का?

(१०) मालमत्तेचा वापर - उपयोगी निवासी, व्यापारी,औद्योगिक वा अन्य कारणांसाठी करायचा आहे. त्या वापरासाठी नगररचना, नगरविकास, महानगरपालिका, नगरपालिका, प्राधिकरण यांचा विकास आराखडा सुसंगत आहे का?

(११) मालमत्ता राष्ट्रीय महामार्ग, राज्यमहामार्ग यांच्यापासून किती अंतरावर आहे?

(१२) मालमत्ता लोहमार्गाच्या जवळ किती अंतरावर आहे?

(१३) मालमत्तेच्या परिसरात महत्वाचे शासकीय आस्थापन आहे का?

(१४) मालमत्ता हायटेन्शन वायर जवळ वा खाली आहे का?

(१५) मालमत्ता विमानतळ, संरक्षण खात्याचे प्रकल्प, घातक रसायन कारखाने यांचे पासून किती अंरावर आहे?

(१६) मालमत्ता प्रदुषणग्रस्त परिसरात - दुर्गंधीग्रस्त परीसरात आहे का? प्रदुषणाचा प्रकार व तीव्रता किती आहे?

(१७) मालमत्तेत प्रवेश करण्यासाठी अधिकृत रस्ता आहे का?

(१८) भविष्यकाळात अधिकृत रस्ता उपलब्ध होऊ शकतो का?

(१९) शुध्द पाण्याची पुरेशी उपलब्धता आहे का?

(२०) मालमत्तेची विक्री करणाऱ्या व्यक्तीने सांगितलेली किंमत आणि दुय्यम निबंधकाकडील रेडीरेकनरमधे शासनाने मुद्रांक शुल्कासाठी निश्चित केलेली किंमत यामध्ये मोठी तफावत आहे का? त्याची कारणे काय?

निकष तेरावा

मालमत्ता विकणाऱ्याची ओळख पडताळून पहा

(१) जमीन मालमत्ता विकणारी व्यक्ती साठेखत धारक, कुलमुखत्यार धारक (power of Aterney Holder) यांची

संपूर्ण ओळख करून घ्या.

(२) या व्यक्ती तोतया नाहीत तर जमीन मालमत्तेच्या खऱ्या मालक आहेत. हे तपासण्यासाठी त्यांचे पॅनकार्ड, पत्याचे पुरावे, संपूर्ण नाव, फोटो, आधार कार्ड पहा.

(३) विकणाऱ्या व्यक्तीचे किंवा कुलमुखत्यार धारकाचे निवासस्थान प्रत्यक्ष पहा. त्या व्यक्तींच्या शेजारी चौकशी करा.

(४) कुलमुखत्यार धारकाशी व्यवहार करण्याआधी हस्तांतरणाचा कोणताही कराराकरण्याआधी, संबंधित दस्त नोंदविण्या आधी व वेळी मालमत्तेचा मालक जिवंत असल्याची खात्री करा.

(५) मालमत्तेच्या व्यवहारातील मध्यस्त, एजंट यांची नावे आणि पत्ते या विषयी खात्री करा.

निकष चौदावा

अग्रहक्काचा कायदा

(१) १९५६ चा हिंदू वारसा कायदा अंमलात आल्यानंतर मृत्यूपत्र केलेले नाही अशा हिंदू मृत व्यक्तीच्या नंतर त्याच्या मालमत्तेस पत्नी, मुलगे, मुली, आई, मृत संततीची संतती इत्यादी.

(२) या वारसांपैकी कोणाही वारसास त्याच्या हिश्श्याची मालमत्ता विकायची असल्यास इतर वारसांना त्याचा हिस्सा विकत घेण्याबाबत अग्रहक्क आहे.

(३) स्वत: च्या हिश्श्याची मालमत्ता विकण्याआधी जी मालमत्ता विभक्त झालेली नाही, त्याच्या इच्छूकाने इतर वारसांना विक्रीबाबत नोटीस देऊन कळविणे सोयीचे व आवश्यक असते.

(४) नोटीस मिळाल्यानंतर न्यायालय ठरवेल त्या किंमतीस सदर हिस्सा खरेदी करण्याची तयारी अन्य वारसांनी न दाखविल्यास इच्छूक व्यक्तीला वारसाची मिळकत इतर तिऱ्हाईत व्यक्तीस विकता येते.

(५) म्हणून हिंदू वारसा कायद्यातील कलम २२ चा विचार करणे आवश्यक आहे.

(६) मुस्लीम व्यक्तिगत कायद्यांमधे अशा स्वरूपाची संकल्पना आहे.

निकष पंधरावा

मालमत्तेच्या हस्तांतरणाच्या प्रवासाचा इतिहास शोधा

(१) बऱ्याच वेळा आपण विकत घेत असलेली मालमत्ता वर्तमान काळात विकत घेण्यास योग्य आहे ना? एवढेच तपासले जाते.

(२) भूतकाळात संबंधित मालमत्तेचे हस्तांतरण बेकायदेशीरपणे झाले असेल तर आपला वर्तमान काळातील व्यवहार धोक्यात येऊ शकतो.

(३) म्हणून शक्य असेल तर १९४७ पासून प्रत्येक मालमत्तेच्या हस्तांतरणाच्या प्रवासाचा इतिहास भूतकाळातील प्रत्येक हस्तांतरणाबाबत तपासला पाहिजे.

(४) मुदतीच्या कायद्याचा विचार करून आज केला जाणारा व्यवहार, हस्तांतरण, भूतकाळातील बेकायदेशीर हस्तांतरणामुळे आज न्यायालयाचा विषय होणार नाही ना यासाठी बेकायदेशीर हस्तांतरणामुळे आज न्यायालयाचा विषय होणार नाही ना? या साठी निष्णात वकीलाचा सल्ला घ्यावा.

जमीन मालमत्तेची सुरक्षित खरेदी

शेतजमिनीची खरेदी

आज शेतकरी नसलेली व्यक्ती शेतजमिनीचे हस्तांतरण, खरेदी, बक्षीसपत्र, देणगी, अदलाबदल, भाडेपट्टा वा अन्यप्रकारे स्वत:साठी करून घेऊ शकत नाही.

ज्या धरण वा प्रकल्पग्रस्त शेतकऱ्याची संपूर्ण शेतजमीन शासनाकडून संपादित झाली आहे. त्यांच्या संपादनाचा भक्कम पुरावा आहे, अशा व्यक्तीस आजही शेतकरी मानले जाते.अशी व्यक्ती शेतजमिन विकत घेऊ शकते.

शहराच्या हद्दीत असलेल्या शेतजमिनीबाबत जिल्हाधिकारी यांनी कुळकायदा ६३ व ८८(१)

(ब) अन्वये अधिसूचना प्रसिध्द केली असेल तर अशी जमीन शेतकरी नसलेली व्यक्ती विकत घेऊ शकते.

शेतजमिनीची खरेदी करण्याआधी

(१) सन १९४७ पासूनचे सर्व ७/१२ उतारे, व फेरफार उतारे, व फेरफारासंबंधीचे अर्ज, जाबजबाब, निकाल, नोंदणीकृत दस्त, शासकीय आदेश यांच्या प्रती मिळवा. इनाम वतन जमिनीबाबत १९३० पासूनचे वरील सर्व उतारे मिळवा. अनिर्णित फेरफार उतारे ओळखा. आवश्यक असेल तर जमीन मालकाच्या संमतीने किंवा पक्षकाराच्या हितासाठी बेकायदेशीर फेरफाराविरूध्द दावा दाखल करा. अनिर्णित फेरफाराबाबत निर्णय घेण्याचा आग्रह करा. आवश्यक त्या प्रकरणात कडई पत्रक किंवा सूड पत्रक मिळवा.

(२) तसेच गांव नमुना ८ अ, १क, १ड, गांव नमुना ३, गांव नमुना ७अ व ७ब.विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही ६अ, वारसनोंदीची खात्री करण्यासाठी गांव नमुना ६क पहा. ७/१२ उताऱ्यावरील शेरा प्रत्येक नोंदी विषयी सक्षम महसूली अधिकाऱ्याकडून माहिती घ्या.

(३) वडिलोपार्जित शेतजमिनीबाबत घरातील सर्वांची नावे,पत्ते, वय, घरातील प्रमुख व्यक्तीशी नाते, बहिणी व मुलीसह यादी मिळवा. महिलांचे हक्कसोड पत्र नोंदणीकृत करा.

(४) जमीन मालकाने जमीन स्वत: विकत घेतली असेल तर खरेदीखताची मूळप्रत, इंडेक्स टू (सूची २) व पावतीची मूळ प्रत तपासणीसाठी मागा. ती जमीन तुम्ही खरेदी केल्यानंतर हे सर्व मूळ दस्त तुमच्याकडे मागून घ्या.

(५) जमिनीचा झोन दाखला – भाग नकाशा – झोन नकाशा नगररचना खात्याकडून मिळवा.

(६) संभाव्य भूसंपादनाबाबत जिल्हाधिकारी – भूसंपादन अधिकारी यांचेकडे अर्ज देऊन माहिती द्या.

(७) गांव नमुना एक – क मध्ये समाविष्ट केलेली शेतजमीन विकत घेण्याआधी शासनाच्या पूर्व परवानगीची आवश्यकता असते.

(८) देवस्थान इनाम त्याच्या वहिवाटदाराकडून व शासनाने पट्ट्याने दिलेली जमीन पट्टेदाराकडून थेट विकत घेता येत नाही.

(९) आदीवासी जमातीच्या सदस्याची शेतजमीन किंवा कोणत्याही जमिनीवर वहिवाट असेल तर अशी जमीन विकत घेण्याआधी शासनाची पूर्वपरवानगी आवश्यक असते.

(१०) जी शेतजमीन आज कुळाच्या ताब्यात आहे.सातबारा उताऱ्यावर कुळाचे नाव फेरफाराने दाखल झाले आहे अशी शेतजमीन थेट मालकाकडून विकत घेणे बेकायदेशीर आहे. कुळाचा ताबा व कुळाचा हक्क याबाबत सक्षम न्यायाधिकरणाच्या आदेशाने कुळाचा ताबा व कुळाचा हक्क संपुष्टात आल्यानंतरच शेतजमिनीचा मालक शेतजमिनीची थेट विक्री करू शकतो.

(११) शेतजमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर ७अ सदरी किंवा पेरेपत्रकात जमीन मालकाव्यतिरिक्त जमीन कसणाऱ्याचे नाव तहसीलदार यांच्या हुकुमाने दाखल झाले असेल तर जमीन करणाऱ्या व्यक्तीचा ताबा वैध आहे.अशी व्यक्ती

स्वत: ला कूळ ठरवून घेण्यासाठी अर्ज दावा करू शकते. म्हणून अशी जमीन थेट मालकाकडून विकत घेणे बेकायदेशीर आहे. मालकाव्यतिरिक्त कायदेशीर हुकुमाने शेतजमीन कसणाऱ्या व्यक्तीचा ताबा व हक्क सक्षम न्यायाधिकरणाच्या आदेशाने संपुष्टात आला तर त्यानंतर थेट जमीन मालकाकडून जमीन खरेदी करता येते.

(१२) जर सध्याचा शेतमालक पूर्वी त्याच जमिनीवर कूळ होता. त्याचा मालकीहक्क कुळ कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे सर्व प्रक्रिया पूर्ण होऊन सक्षम न्यायाधिकरणाच्या हुकुमाने निर्माण झाला असेल तर अशा धारकाकडून जमीन विकत घेण्याआधी शासनाची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे.

(१३) ज्या गावात पूर्वी एकत्रीकरण योजना अंमलात आली आहे त्या गावातील शेतजमीन विकत घेण्याआधी संबंधित जमिनीचा स्कीमचा उतारा ९(३)९(४) यासह सर्व आवश्यक उतारे मिळवा. अशा गावात ज्याच्या ताब्यात शेतजमीन आहे त्याच्याच नावाचा ७/१२ उतारा संपूर्ण क्षेत्रासाठी असेल तर अन्य उतारे निष्णात वकीलामार्फत तपासून नंतर शेतजमीन विकत घ्या.

(१४) प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन विकत घेऊ नका. त्या तालुक्यातील, गावातील प्रमाणभूत क्षेत्र किती? याची माहिती तालुका उपअधीक्षक भूमी अभिलेख यांचेकडून मिळवा. महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६च्या कलम ८२ प्रमाणे शासनाने शेतीकारणासाठी ठरविलेल्या कमीतकमी व्याप्तीसंबंधीची कागदपत्रे ही प्रत्येक तालुक्यातील तहसीलदाराच्या कार्यालयात ठेवण्यात येतात आणि ती सर्व वाजवी वेळी जनतेच्या पहाणीसाठी ठेवली जातात.

(१५) शेतजमीन धरणाच्या लाभक्षेत्रात असेल तर धरणग्रस्तांच्या पुनर्वसनासाठी संपादित केली जाण्याची शक्यता असते.किंवा लाभक्षेत्रातील जमीन पुनर्वसनासाठी राखीव ठेवलेली असते अशी जमीन विकत घेण्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घेऊन शेतजमीन खरेदी करा.

(१६) धरणाच्या बुडीत क्षेत्राजवळ, पाणलोट क्षेत्राजवळ असलेली शेतजमीन विकत घेण्याआधी जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आवश्यक आहे का? याची चौकशी करा.

(१७) जमिनवर कर्जाचा बोजा असेल तर जमीन मालक त्याचे कर्ज खरेदीआधी फेडून वित्त संस्थेचे ना हरकत प्रमाणपत्र मिळविणार आहे का? हे विचारा. कर्जाचा बोजा फेडल्याशिवाय खरेदीखत करू नका.

(१८) शेजारच्या भूधारकाशी जमिनीच्या हद्दीबाबत वाद असतील तर शासकीय मोजणी करून हद्द कायम करा. नंतर जमीन खरेदी करा.

(१९) ७/१२ उताऱ्यावर इतर हक्क व इतर अधिकार रकान्यामध्ये ज्यांची नावे दाखल झाली आहेत. त्यांच्या संम तीदर्शक सह्या साठेखत/खरेदीखत/विकसन करारावर घ्या.

(२०) ७/१२ उताऱ्यावर नाव असलेली व्यक्ती मयत झाली आहे त्या व्यक्तीच्या सर्व वारसांची संमती जमीन खरेदीसाठी आवश्यक आहे.

(२१) कुटुंबाची वंशवेल तपासावी.सदर जमिनीवर ज्यांचा हितसंबंध आहे, कायदेशीर हक्क आहे पण ज्यांची नावे सातबारा उताऱ्यावर नाहीत त्यांची नावे, त्यांचा हिस्सा वाटा निश्चित करून हस्तांतर/खरेदी करारावर त्यांची मान्यता दर्शक सही घ्यावी.त्यांच्या हिश्श्याची रक्कम त्यांना स्वतंत्रपणे अदा करावी.

(२२) जमिनीवर प्रत्यक्ष ताबा – वहिवाट कोणाची आहे? का आहे? ताबा वहिवाट असलेली व्यक्ती मालक आहे का? मालक नाही या बाबतची सर्व कारणे गुणवत्तेवर तपासून निष्णात वकीलाचा सल्ला घेऊन खरेदीचा निर्णय घ्या.

(२३) दुय्यम निबंधक कचेरीतून संबंधित जमिनीबाबत शोध अहवाल मिळवा.

(२४) दुय्यम निबंधक कचेरीतील शोध अहवाल आणि महसूलखात्याच्या उताऱ्यावरील नोंदी यांची तुलना करा त्याविषयी साधक बाधक परीक्षा करा.

(२५) शोध अहवालाबाबत जे मुख्य निकष सांगितले आहेत त्यातील योग्य त्या निकषांचा उपयोग करून शोध अहवाल तयार करा.

शेतजमिनीचा हिस्सा विकत घेणे–कार्यपध्दती

(१) शेतजमिनीचा हिस्सा घेण्याआधी त्या तालुक्यातील प्रमाणभूत क्षेत्राची माहिती मिळवा अशा शेतजमिनीचा तुकडा पडेल अशरितीने शेतजमीन विकत घेता येत नाही.

(२) ज्या शेतजमिनीचे एकापेक्षा अनेक मालक/धारक आहेत. त्यापैकी एका किंवा काही धारकांच्या हिश्श्याची जमीन त्यांच्या सर्व वारसांच्या संमतीसह आपण घेऊ इच्छिता. प्रत्येक हिस्सा सातबारा उताऱ्यावर वेगळा नोंदवला आहे. पण त्या जमिनीच्या नकाशावर आणि प्रत्यक्ष जमिनीवर प्रत्येकाच्या वहिवाटीची हद्द, निशाण्या दाखवून वेगळी दाखवलेली नाही. म्हणजे त्यांचे आपापसात सरसनिरस वाटप होऊन फाळणी नकाशा – पोटहिस्सा नकाशा झालेला नाही.

(३) अग्रहक्काचा कायदा लक्षात घेऊन आपल्या खरेदीखतावर अन्य वारसांच्या मान्यता दर्शक सल्ला घ्या.

आपण धारकांपैकी एका किंवा काही धारकांचा हिस्सा – वाटा विकत घेतलात तर आपल्या खरेदीखताची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर अन्य कायद्यांचा भंग होत नसेल तर होऊ शकेल. पण नंतर प्रश्न शिल्लक राहतो तो म्हणजे ज्याच्या किंवा ज्यांचा हिस्सा आपण विकत घेतला आहे, त्याच्या किंवा त्यांच्या हिश्याची जमीन नेमकी मोजून घेऊन हद्दीप्रमाणे ताबा घेणे.

मार्ग कोणता

(१) मा. तहसीलदार यांचेसमोर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ८५ अन्वये सर्व संमतीने दावा दाखल करा. मोजणी खात्याची मदत घेऊन आपण विकत घेतलेली जमीन किंवा आपल्या हिश्श्याची जमीन प्रत्यक्ष मोजून हद्दी निश्चित केल्या जातील.त्यानंतर ताबा मिळेल. स्वतंत्र ७/१२ उतारे व फाळणी नकाशा (पोटहिस्सा नकाशा) तयार होईल. हे विभाजन तुकडेबंदी तुकडे जोड कायद्याच्या अधीन राहून केले जाईल. परस्पर संमतीने जमिनीचे विभाजन व वाटप होत नसेल तर दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करून प्रत्येकाचा हिस्सा कायम करून घेता येईल. मोजणी फी सर्वांना भरावी लागेल.

फार्म हाऊस –शेतजमिनीवरील घर

(१) आज शेतकरी असलेली व्यक्तीच शेतघरासाठी शेतजमीन विकत घेऊ शकते.

(२) शेतजमीन विकत घेण्यासाठी जी कागदपत्रे तपासायची आहेत तीच कागदपत्रे शेतघरासाठी जमीन विकत घेण्या आधी तपासायची आहेत.

(३) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४१ या विषयी मार्गदर्शक आहे ते वाचा. ज्या शेतजमिनीवर फार्म हाऊस – शेतातील घर बांधायचे आहे त्या जमिनीवर एक किंवा अनेक इमारती बांधता येतील.

पण अशा शेतजमिनीचे क्षेत्रफळ ०.४ हेक्टर – ४० आर इतके किंवा त्यापेक्षा जास्त असावे पण ०.६ हेक्टर ६० आरपेक्षा कमी असेल.त्यावेळी अशा जमिनीवर बांधलेल्या एका किंवा अनेक इमारतींच्या जोत्याचे (PLINTH AREA) एकूण १५० चौरस पेक्षा जास्त असणार नाही. इमारतीची उंची ५ मीटरपेक्षा जास्त असणार नाही.

(४) जेव्हा शेतजमिनीचे क्षेत्रफळ ०.६ हेक्टर ६० आर पेक्षा जास्त असेल तेव्हा त्या जमिनीवर एका किंवा अनेक इमारतींच्या जोत्याचे एकूण क्षेत्रफळ ४०० चौरसमीटरपेक्षा जास्त असणार नाही.

(५) शेतघर बांधण्यासाठी संपूर्ण जमिनीला N.A. बिनशेती परवानगी जिल्हाधिकारी यांचेकडून घेण्याची आवश्यकता नाही.

(६) मात्र इमारत बांधण्यासाठी नगररचना – नगरविकास विभागाकडून इमारतीचा आराखडा PLAN मंजूर करून घेऊन त्यानंतर मा. जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागेल.

(७) शेतघरासाठी पिण्याचे पाणी व अधिकृत रस्ता या सुविधा असाव्यात.

(८) शेतघराच्या बांधकामाला अन्य कायदे व नियम यांचे बंधन येणार नसेल तर नगररचना-नगरविकास आराखडा मंजूर करतील आणि मा. जिल्हाधिकारी परवानगी देतील.

(९) मा. जिल्हाधिकारी कार्यालयात शेतघर बांधणीसंबंधीचा अर्जाचा नमुना मिळू शकेल.

घरासाठी भूखंड खरेदी ग्रामीण भागात

शहरातले प्रदुषण, गर्दी यापासून दूर शांत वातावरणात खेड्यात घरबांधणीचे अनेकांचे स्वप्न आहे. या स्वप्नपूर्तीसाठी कायद्यातील तरतुदींची माहिती घेणे आवश्यक आहे.

(१) शेतजमीन विकत घेण्यासाठी विकत घेणारी व्यक्ती आज शेतकरी असणे आवश्यक असते.

(२) शासनाने निश्चित केलेल्या प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन खरेदी करणे वाटप, विभाजीत करणे बेकायदेशीर आहे. प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राच्या शेतजमिनीचा खरेदीदस्त दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदवला जाईल पण तुकडेबंदी तुकडेजोड कायद्याचा भंग झाल्याने आपल्या मालकी हक्काची नोंद ७/१२ उताऱ्यावर मालक सदरी दाखल होणार नाही. या कायद्याप्रमाणे आपली खरेदी बेकायदेशीर असल्याचा शेरा सातबारा उताऱ्यावर दाखल होईल.

(३) शेतकरी नसलेल्याा व्यक्तीने ग्रामीण भागात जिल्हाधिकारी यांच्या हुकुमाने बिनशेती N.A. झालेली जमिन-भूखंड घरासाठी खरेदी करावा. काही उद्योजक ग्रामीण भागात शेतजमीन खरेदी करतात व PLOT पाहून गरूजूंना विकतात. म्हणून घरबांधणीसाठी एक ग्राहक म्हणून काय तपासले पाहिजे.

  (१) मूळ जमीन मालक - शेतकऱ्याशी उद्योजकाने केलेल्या करारांच्या खऱ्या नकला म्हणजे खरेदीखत, इंडेक्स टु, पावती, कुलमुखत्यारपत्र (power of Atterney) विकसन करार इत्यादी नोंदणीकृत करार.

  (२) संबंधित जमिनीचा झोन दाखला - भाग नकाशा - झोन नकाशा मागा किंवा नगररचना विभागाकडून स्वत: मिळवा.

  (३) सदर जमिनीचे भूखंड PLOT पाडल्याचा आराखडा नगररचना-नगरविकास खात्याने मंजूर केला आहे का ? ते पहा. त्या आराखड्याची मूळ प्रत व आराखड्याशी संबंधित आदेश (Order) मूळ प्रत प्रत्यक्ष तपासा त्यांच्या खऱ्या नकला मागा.

  (४) जमिनीच्या मंजूर आराखड्याप्रमाणे जिल्हाधिकारी यांनी बिनशेती N.A. हुकुमाची मूळप्रत प्रत्यक्ष पहा. त्याची खरी नक्कल मागा. कोणतीही शेतजमीन प्रस्तावित बिनशेती (Pro - posed N.A.) असू शकत नाही. एकतर जमीन बिनशेती N.A..असते किंवा नसते. निवासी झोनमध्ये समाविष्ट नसलेली शेतजमीन निवासी कारणासाठी N.A. बिनशेती होत नाही.

  (५) नगररचना खात्याच्या मंजूर आराखड्याप्रमाणे जिल्हाधिकारी यांनी बिनशेती N.A. हुकुम दिला आहे का? त्या बिनशेती N.A. हुकुमाची मूळप्रत प्रत्यक्ष पहा.त्याची खरी नक्कल मागा.

(५) नगररचना खात्याच्या मंजूर आराखड्यामध्ये जमिनीचे मूळ क्षेत्र,प्रत्येक भूखंडाचा क्रमांक व त्याचे क्षेत्र, रस्त्याखालील जमिनीचे एकूण क्षेत्र, नागरिकांच्या सुविधांसाठी राखून ठेवलेले क्षेत्र स्पष्टपणे दाखविलेले असते. प्रत्येक भूखंड (PLOT) स्पष्टपणे दिसतो. नगररचना विभागाच्या सक्षम अधिकाऱ्याची सही व शिक्का मंजूर नकाशावर स्पष्टपणे दिसतो. त्याच प्रमाणे नकाशा आराखडा मंजूर केलेल्या आदेशाचा (जीवशी) चा क्रमांक नमूद केलेला असतो.

(६) जिल्हाधिकारी जो बिनशेती एन. ए. आदेश देतात त्या बिनशेती आदेशावरच नगररचना विभागाच्या आराखडा मंजुरीच्या आदेशाचा संदर्भ क्रमांक स्पष्टपणे नमूद केलेला असतो. नगररचना खात्याच्या विकास आराखड्यात जी जमीन निवासी कारणााठी निश्चित केलेली, राखून ठेवलेली असते तीच जमीन जिल्हाधिकारी यांच्या

हुकुमाने निवासी - कारणासाठी बिनशेती एन. ए. होऊ शकते. त्याच जमिनीबाबतच्या आराखड्याला नगररचना विभाग मंजूरी देतो.

(७) गावाच्या नकाशात दर्शविलेल्या गावठाण हद्दीपासून नजीकची, लगतची जमीन काही नियम व निकषांच्या आधारे नगररचना खात्याच्या आराखडा मंजूरीने आणि जिल्हाधिकारी यांच्या हुकुमाने बिनशेती एन. ए. होऊ शकते.

(८) तलाठी यांचेकडील गावनमुना दोन मध्ये प्रत्येक बिनशेती जमिनीची नोंद होते.

(९) असा मंजूर आराखडा व बिनशेती एन. ए. चा अधिकृत आदेश तपासून त्यानंतर भूखंडाच्या शासकीय मोजणीची मागणी करून भूखंड प्लॉट मोजून घ्यावा.

(१०) दुय्यम निबंधक कार्यालयातून शोध अहवाल मिळवा.

(११) निष्णात वकीलाचा सल्ला घेऊन खरेदी व्यवहार ठरवा.

(१२) अधिकृत रस्ता आणि पिण्याचे पाणी उपलब्ध होणार असल्याची खात्री करा.

शोध अहवाल तयार करण्याच्या मुख्य निकषांपैकी योग्य त्या निकषांचा उपयोग करा. दुय्यम निबंधक कचेरीतून प्राप्त केलेला शोध अहवाल आणि महसूलखात्याच्या विविध उताऱ्यांवरील नोंदी यांची तुलना करा. पडताळून पहा.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील भूखंड खरेदी

(१) मूळ जमीन मालक आणि सहकारी संस्था - सोसायटी यांच्या दरम्यान झालेल्या कराराची खरी नक्कल मिळवा. मूळ दस्त पहा.

(२) मूळ जमीन मालक आणि सहकारी संस्था यांच्या दरम्यान जमिनीबाबत LEASE DEED भाडे करार झाला असेल तर भाडे कराराची मूळ प्रत प्रत्यक्ष पहा. खरी नक्कल मागून घ्या. भाडे कराराची मुदत केव्हा संपते ते समजावून घ्या. भाडे कराराची मुदत संपल्यानंतर भाडे कराराला मुदतवाढ देण्याचा अधिकार कोणाकडे अबाधित आहे? भाडे कराराची मुदत संपल्यानंतर कोणती परिस्थिती निर्माण होऊ शकते. याविषयी निष्णात वकिलाचा सल्ला घ्या.

(३) सहकारी संस्थेचा नोंदणी क्रमांक, नोंदणी विषयीचे पुरावे, मिनीट बुकातील ठराव, पहिली कार्यकारीणी व पदाधिकारी नोंदणी संबंधीची कागदपत्रे, नियमावली, सभासदांचे हक्क व कर्तव्ये, पदाधिकाऱ्यांचा कालावधी, पदाधिकारी निवडण्याची पध्दत याविषयीची माहिती मिळवा. सर्वसाधारण सभेचे अधिकार जाणून घ्या. सर्व सभासदांची यादी मिळवा. संस्थेच्या बँकेतील खाते क्रमांक जाणून घ्या.

(४) सहकारी संस्था आणि भूखंड धारक सभासद यांच्यामधील कराराची खरी नक्कल पहा.

(५) सभासद फी, प्रत्येक सभासदाने भरावयाची रक्कम किती माहिती मिळवा.

(६) भूखंडाचा मंजूर आराखडा (Lay out) आणि जमीन बिनशेती (एन.ए) केल्याचा (अनुक्रमे नगररचना विभाग व जिल्हाधिकारी) यांचेकडील आदेश प्रत्यक्ष पहा. खऱ्या नकला मागा.

(७) काही सहकारी संस्थांना शासनाने शर्ती अटींवर जमीन दिलेली असते त्या शर्ती अटी व जमीन मंजूर केलेल्या आदेशाची खरी नक्कल व सनद प्रत्यक्ष पहा. त्याच्या खऱ्या नकला मिळवा. Land allotment Letter जमीन मंजुरीचा आदेश व मंजूर आराखड्याची Layout ची प्रत - खरी नक्कल मिळवा.

(८) सहकारी संस्थेने सभासदाला दिलेली सभासदत्वाचा दाखला Share Certificate मिळवा.

(९) जी जमीन शासनाने गृह निर्माण संस्थेला दिलेली असते अशा संस्थेच्या आधीच्या सभासदाकडून जमीन विकत घेण्याआधी शासनाची/सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते.

(१०) जी व्यक्ती सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भूखंडाची नामांकनामुळे Nominiation ने सहकारी संस्थेची सभासद

झाली आहे अशा नॉमिनीशी खरेदी व्यवहार करू नका. मूळ मालकांच्या सर्व कायदेशीर वारसांशी एकत्रितपणे खरेदीचा करार करा.

(११) दुय्यम निबंधक कचेरीतील शोध अहवाल आणि सर्वंकष शोध अहवालासाठी निष्णात वकीलाची मदत घ्या.

शहराच्या हद्दीतील भूखंड खरेदी

मोठ्या शहरात मोकळी जमीन क्वचितच आढळते. पण शहराची हद्द वाढली, नवी गावे समाविष्ट झाली की मोकळी जमीन उपलब्ध होते. काही नगरांमध्ये नगरपालिका,नगरपरिषदांच्या हद्दीत मोकळी जमीन असू शकते.

शहर-नगरांच्या हद्दीत जी जमीन गावठाण म्हणून जिल्हाधिकारी यांच्या हुकुमाने घोषित केलेलीअसते. अशा जमिनीवर इमारत बांधण्याची जिल्हाधिकारी/महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपषिद/प्राधिकरण यांच्या हुकुमाने बिनशेती एन.ए.करण्याची आवश्यकता नसते.

पण गावठाण म्हणून जी जमीन जिल्हाधिकारी यांच्या हुकुमाने घोषित झालेली नसते अशा जमिनीवर इमारत बांधण्याआधी जिल्हाधिकारी/महानगरपालिका/नगरपालिका/नगरपषिद/प्राधिकरण यांच्या हुकुमाने बिनशेती एन. ए. करण्यासाठी पूर्व परवानगी घ्यावी लागते.

शहराच्या सरहद्दीवरील गावे शहरात समाविष्ट होताना जिल्हाधिकारी यांनी पश्चिम महाराष्ट्रात शहरांसाठी कुळ कायदा कलम ६३ व ८८(१)(ब) अन्वये अधिसूचना प्रसिध्द केली आहे का तपासा. शहर - नगरात जमीन मालमत्तेचे अभिलेख म्हणजे Record मालमत्तापत्रक Property उरीव असते.

मालमत्ता पत्रकावर मालकी हक्क, कर्ज व करांचे बोजे, इतर अधिकार, क्षेत्रफळ, हक्क बदलाचे कारण, फेरफार क्रमांक, जमीन गावठाण - सारामाफीने आहे का? एन. ए. बिनशेती आहे का? जमिनीचा धारण प्रकार वर्ग १, ब सत्ताप्रकार, क सत्ताप्रकार, लीजहोल्ड, पट्टेदार अशी माहिती नमूद असते.क्षेत्रफळाची नोंद असते.

ब सत्ताप्रकार, क सत्ताप्रकार, लीजहोल्ड, पट्टेदार अशा धारण प्रकारात समाविष्ट झालेली जमीन विकत घेण्याआधी शासनाची/सक्षम अधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते .

शहरात नव्याने समाविष्ट झालेल्या गावात वर्ग २ समावेश झालेली जमिन गावनबुना एक - क मध्ये दाखवलेली असते. अशी जमीन शासनाच्या पूर्वपरवानगी शिवाय कोणत्याही पध्दतीने हस्तांतरीत करता येत नाही. खरेदी खताने विकत घेता येत नाही.

वर्ग २ ब सत्ताप्रकार, क सत्ताप्रकार, पट्टेदार अशा प्रकारची जमीन बिनशेती करण्यासाठी बाजारभावाच्या ५०% रक्कम नजराणा म्हणून शासनाच्या कोषात भरावी लागते,पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते.

(१) शहर - नगरातील जमीन खरेदीकरण्यासाठी सदर जमिनीच्या मालमत्ता पत्रकावरील (Property Card) पूर्वीच्या किमान ५० वर्षांच्या नोंदी, हक्क बदलाशी संबंधित फेरफार, कागदपत्रे, दस्तऐवज, शासनाचा आदेश, न्यायालयीन निकाल यांच्या प्रती मिळवा सत्ताप्रकार कोणता हे नीट तपासून खात्री करा.

(२) दुय्यम निबंधक कार्यालयातून शोध अहवाल मिळवा.दुय्यम निबंधक कचेरीत शोध अहवाल आणि महसूलखात्याकडून प्राप्त केलेले उतारे, कागदपत्रे, यांची तुलना,पडताळणी करा.

(३) जमिनीचा नकाशा चतु: सीमेसह मिळवा.

(४) जमीन मोजणीचा दाखला Dermarcation Certificate मिळवा.

(५) नगररचना नगरविकास / प्राधिकरण / सिडको / महानगरपालिका / नगरपालिका / नगरपरिषद यांचे कडील विकास आराखडा तपासा. जमीन राखीव / आरक्षित / संपादीत / अधिग्रहीत / संरक्षित आहे का तपासा त्यासाठी आवश्यक असेल तर जिल्हाधिकारी - भूसंपादन विभागाचा अभिप्राय मिळवा. झोन दाखला - झोन नकाशा - भाग नकाशा मिळवा.

(६) शहरात व भोवतालच्या परीसरात पूर्वीच्या Urban Land Ceiling Act १९६७ ने जमीन बाधीत असू शकते. म्हणून संबंधित उपजिल्हाधिकारी (ULC) यांच्या कार्यालयात या कायद्याने जमीन बाधीत आहे का याची चौकशी करा.

(७) जमीन संभाव्य रस्ता रूंदीने बाधित होणार आहे का? तपासा.

(८) सदर जमिनीबाबत Development Opinion विकास योजना अभिप्राय सक्षम विभागाकडून मिळवा.

(९) सदर जमीन वडिलोपार्जित असेल तर सर्व सज्ञान वारसांची खरेदी दस्तावर मान्यता दर्शक सही घ्या.

(१०) सदर जमीन स्वकष्टार्जित - स्वत: खरेदी केली असेल तर खरेदी खताची मूळ प्रत, इंडेक्स टू ची सूची २ ची मूळ प्रत, पावतीची मूळ प्रत प्रत्यक्ष पहा.

(११) वर्तमानपत्रात व्यवहाराची नोटीस प्रसिध्द करा. शोध अहवालाबाबत जे मुख्य निकष सांगितले आहेत त्यापैकी योग्य ते निकष शोध अहवालासाठी उपयोगात आणा.

रो हाऊस - ओळीत बंगले

(१) बांधकाम उद्योजकाने (Builder Developer) याने जी जमीन हाऊस प्रकल्पासाठी विकत घेतली त्या जमिनीचा शोध अहवाल बांधकाम उद्योजकाच्या वकीलाने घेतला असेल, त्या शोध अहवालाची खरी नक्कल मागा. ती निष्णात वकिलामार्फत तपासावी. कारण जमीन वादातून मुक्त असेल तरच रो हाऊसचे बांधकाम निर्वेध मानता येईल.

(२) रो हाऊस ज्या जमिनवर बांधले आहेत त्या जमिनीबाबत मूळ जमीन मालक आणि बांधकाम उद्योजक यांच्यामध्ये झालेल्या जमिनविषयक कराराच्या खऱ्या नकला - कुलमुखत्यारपत्र (Power of Attornery) विकसन करार (Development Agree ment) असेल तर खरेदी खत (Sale Deed) यांच्या खऱ्या नकला.

(३) संबंधित जमीन एन. ए. बिनशेती केल्याची जिल्हाधिकारी यांच्या हुकुमाची खरी नक्कल.

(४) रो हाऊसचा आराखडा - नकाशा मंजूर केल्याचा जिल्हाधिकारी आणि नगररचना खात्याच्या हुकुमाची खरी नक्कल.

(५) आराखडा (Plan) नकाशा प्रत्यक्ष पहा.

(६) बांधकाम उद्योजकाकडून जमिनीच्या मालकी सह रो हाऊस (Registered Sale Deed)

(७) बांधकाम उद्योजकाकडून स्वतंत्र बंगला विकत घेताना प्रत्येक भूखंडाचा मंजूर आराखडा आणि त्यावरील बंगला याबाबतही वरीलप्रमाणे कागदपत्रे तपासा.

(८) निष्णात वकिलामार्फत दुय्यम निबंधकाच्या कार्यालयातील शोध अहवाल मिळवा.

(९) जमिनीचे निर्वेध हस्तांतरण आणि सर्व परवाने घेऊन बांधलेली अधिकृत इमारत हे दोन महत्वाचे पैलू लक्षात घेऊन शोध अहवाल घ्यावा.

(१०) जमीन मालकाचे नाव व पत्ता

(११) विकसनकर्त्यांचे नाव व पत्ता

(१२) वास्तुविशारदाचे नाव व पत्ता

(१३) वास्तुविशारदाचे लायसन नंबर व मुदत

(१४) स्ट्रक्चरल इंजिनिअरचे नाव, पत्ता, लायसन्स नंबर

(१५) साईटचा पत्ता

(१६) बांधकाम परवानगी क्रमांक व दिनांक

(१७) भूखंडाचे एकूण क्षेत्र

(१८) प्रत्येक भूखंडाचे क्षेत्र

(१९) मंजूर इमारतींची संख्या

(२०) जोत्याचे क्षेत्र

(२१) पाणी पुरविण्याची सोय

ज्या सदनिकाधारकांनी गुंठेवारी दाखला मिळवला आहे त्याची निष्णात वकीलामार्फत तपासणी करावी.

खाजगी व्यक्तीकडून बंगला

(१) ज्या जमिनीवर बंगला बांधला आहे त्या जमिनीचे मूळ खरेदीखत, इंडेक्स टू (सूची २) मूळ प्रत, पावती यांची मूळप्रत पहा.

(२) बंगल्याचा आराखडा – Plan मंजूरीचा आदेश आणि N.A. बिनशेती केल्याचा आदेश तपासा.

(३) बंगला बांधणारा मूळ मालक कोण?

(४) त्याचे सर्व वारस कोण?

(५) मूळ मालकांच्या वारसांकडून बंगला विकत घेताना सर्व वारसांची माहिती घ्या.

(६) शासनाने दिलेल्या जमिनीवरील बंगला विकत घेताना सक्षम शासकीय अधिकाऱ्याची पूर्व परवानगी घ्यावी लागेल.

(७) लीजहोल्ड – दीर्घ कालीन कराराने घेतलेल्या जमिनीवर बंगला बांधला असेल तर करारातील अटी व मुदत लक्षात घ्या.

(८) दुय्यम निबंधक कार्यालयातील शोध अहवाल मिळवा वर्तमानपत्रात खरेदीची नोटीस प्रसिध्द करा.

(९) बंगल्याची जमीन निर्वेध असेल आणि बंगल्याचा आराखडा मंजूर असेल तर कागदपत्रे तपासून निष्णात वकीलाच्या मदतीने व्यवहार नोंदणीकृत करा.

(१०) शोध अहवालाच्या मुख्य निकषांपैकी आवश्यक ते सर्व निकष शोध अहवालासाठी उपयोगात आणा. बांधकाम उद्योजकाकडून सदनिकेची किंवा दुकानाची खरेदी To Purchase a flat or shop from Builder & Developer

(१) मूळ जमीन मालक आणि बांधकाम उद्योजक (Promoters & Builders) याच्यामधील विकसन करार (Development Agreement) कुलमुखत्यारपत्र (Power of Atter ney) साठेखत इत्यादी करारांच्या खऱ्या नकला.

(२) जमिनीच्या मालकीच्या हस्तांतरणाच्या प्रवासाच्या इतिहासाबाबत बांधकाम उद्योजकाच्या वकिलाने घेतलेल्या शोध अहवालाची खरी नक्कल. कारण जमीन वादातून मुक्त असेल तरच इमारतीच्या बांधकामाला अडथळा येणार नाही.

(३) जमीन मालकाचे नाव व पत्ता

(४) विकसनकर्त्यांचे नाव व पत्ता

(५) वास्तुविशारदाचे नाव व पत्ता

(६) वास्तुविशारदाचे लायसन्स नंबर व मुदत

(७) स्ट्रक्चरल इंजिनिअरचे नाव,पत्ता,लायसन्स नंबर

(८) साईटचा पत्ता

(९) इमारतीच्या मंजूर आराखड्याची खरी नक्कल

(१०) बांधकाम परवानगी क्रमांक व दिनांक

(११) भूखंडाचे क्षेत्र

(१२) मंजूर चटई क्षेत्र

(१३) जोत्याचे क्षेत्र

(१४) वापराचा तपशील निवासी वापराचा तपशील,व्यापारी दुकानाचा तपशील

(१५) एकूण निवासी सदनिका

(१६) एकूण सदनिका (व्यापारी)

(१७) सुधारित बांधकाम परवानगी क्रमांक, दिनांक

(१८) बांधकाम अपूर्ण असेल तर बांधकाम विकत घेण्याचा करार करावा (Agreement toSale)

(१९) इमारती बांधकाम अपूर्ण आहे पण तुम्हाला जी सदनिका / दुकान खरेदी करायचे आहे. त्याचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे. त्याविषयीचे भोगवटापत्र मागा.

(२०) इमारतीमधील सर्वांची वापरासाठी असलेली जागा व सुविधांबाबत Deed of Declaration ची खरी नक्कल मागा.

(२१) इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला (Completion Certificate) मागावे.

(२२) इमारतीची मालकी अपार्टमेंट योजना का सहकारी संस्था याबाबतची काय आहे ?

(२३) इमारत सहकारी संस्था म्हणून नोंदणीकृत होणार असेल तर सहकारी संस्थेचा नोंदणी क्रमांक, दिनांक.

(२४) सहकारी संस्थेचे शेअर सर्टिफिकेट मिळवा - सोसायटीचा ना हरकत दाखला.

(२५) भावी काळात इमारतींच्या सुविधांचा देखभाल खर्च कसा करावा लागणार आहे ?

(२६) सदनिकांचे हस्तांतरण पूर्ण झाल्यानंतर बांधकाम उद्योजकाकडे Developer Builder कडे Deed Of Conveyance पूर्ण करण्याचा आग्रह धरा व ते पूर्ण करून घ्या. Deed Of Convenance मानीव खरेदीखत म्हणजे ज्या जमिनवर इमारत उभी आहे त्या जमिनीचा संपूर्ण मालकीहक्क सदनिकेत Flat मध्ये राहणाऱ्या सर्व सदनिकाधारकांकडे कायमचा हस्तांतरीत करणे हा आहे.

आवश्यक त्या इमारतीबद्दल गुंठेवारी कायद्याने सक्षम विभाग व अधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या आदेशाची व मंजूर नकाशाची प्रत तपासा. इमारतीचा जो गाळा इमारतीच्या मंजूर आराखड्यात दुकान Commercial Space व्यापारी गाळा म्हणून स्पष्टपणे दाखविला आहे तो गाळा - दुकान या आधी सांगीतलेली सर्व कागदपत्रे तपासून खरेदी करा.

सदनिकेची पुन्हा खरेदी Resale Flat

(१) ज्या सदनिका मालकाकडून तुम्ही सदनिका ऋश्चरीं विकत घेणार आहात त्याच्याकडून त्याने बांधकाम उद्योजकाकडून त्यात पूर्वी मिळविलेली कागदपत्रे, दस्तऐवज मागावीत. विशेषत: बांधकाम परवाना व बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला मागा.

(२) विशेषत: सदनिकाधारकाने सध्याचा (Flat Holder) ने बांधकाम उद्योजकाशी (Developer Builder) केलेल्या सर्व करारांच्या मूळ प्रती (Sale Deed / Deed of Appartment) यांची मूळ प्रत, पावतीची मूळ प्रत फक्त तपासण्यासाठी मागावी. या प्रती सदनिकाधारकाने दाखवल्या नाहीत तर सदनिकेवर Flat बँकेच्या कर्जाचा बोजा आहे असे समजावे. पहिल्या सदनिकाधारकाचे कोणत्या बँकेचे, किती रकमेचे कर्ज आहे ही माहिति त्यास उघड करण्यास सांगा. कारण त्याच्या सदनिकेच्या करारांच्या मूळ प्रती बँकेकडे गहाण ठेवलेल्या

असतील.अशा प्रकरणात पूर्ण व्यवहार निष्णात वकीलाच्या सहाय्याने करा. बँकेच्या कर्जाची रक्कम सदनिका खरेदीची रक्कम जाणून घ्या.

(३) सदनिकेबाबत दुय्यम निबंधक कचेरीतून शोध अहवाल घ्या.

(४) सदर इमारतीचा मंजूर आराखडा, बांधकाम परवाना, भोगवटापत्र, पूर्णत्वाचा दाखला याविषयी महानगरपालिका किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून ही कागदपत्रे मिळवा.

(५) काही प्रकरणात सदनिकाधारक व बांधकाम उद्योजक यांच्या दरम्यान नोटराईज साठेखत, नोंदणीकृत साठेखत, (Agreement to Sell) हे करार उपलब्ध होतात. पण (Sale Deed/Deed of Apartment) खरेदीखत असे पूर्ण मालकी हक्क शाबीत करणारे पुरावे मिळत नाहीत. अशा प्रकरणात सदनिकेचा सध्याचा भोगवटादार व बांधकाम उद्योजक यांच्यामध्ये मालकीचा पूर्ण हक्क कायमचा देणारा करार, खरेदीखत (Sale Deed/Deed of Apartment) योग्य कालावधीत पूर्ण झाला तरच त्यानंतर सदर सदनिका सध्याच्या मालकाकडून विकत घ्या.

(६) काही प्रकरणात इमारत दीर्घकालीन भाडेपट्ट्याने, लीजहोल्ड जमिनीवर बांधलेली असते. त्या लीजहोल्ड (भाडे पट्टा कराराची) नोंदणीकृत प्रत मिळवा. तिचे अवलोकन करा. करार संपुष्टात येण्याची मुदत पहा. त्यानंतरच निष्णात वकिलाच्या सल्ल्याने सदनिका खरेदी करा.

(७) काही प्रकरणात शासनाने दिलेल्या जमिनीवर सदनिकेची इमारत बांधलेली असते. अशा प्रकरणात सदनिका विकत घेण्याआधी जिल्हाधिकारी / सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. शासनाचे Land Allotment Letter व शासनाने दिलेल्या आदेशातील, सनदेतील अटी वाचून नंतर निर्णय घ्या.

शेतजमिनीचा औद्योगिक वापर

खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक वापरासाठी शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीला जिल्हाधिकारी यांची पूर्वपरवानगी न घेता १० हेक्टर क्षेत्रापर्यंत शेतजमीन विकत घेता येते. पण त्यासाठी पुढे नमुद केलेल्या कायद्यातील तरतूदींचे योग्य प्रकारे पालन करावे लागते. पर्यटन व्यवसाय उद्योग म्हणून महाराष्ट्रशासनाने जाहीर केला आहे.

(१) मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ व नियम १९५६ कलम ६३ एक-अ मधील तरतूदींचे पालन प. महराष्ट्रातील शेतजमीन खरेदी करण्या आधी व खरेदी करताना करावे लागते.

(२) महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम आणि मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) नियम १९५९ मधील कलम ८९-अ मधील तरतुदींप्रमाणे विदर्भातील जिल्ह्यातील शेतजमीन खरेदी करण्याआधी व खरेदी करताना या कायद्यातील तरतुदींचे पालन करावे लागते.

(३) हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९५० आणि नियम मधील कलम ४७-अ मधील तरतुदींचे पालन मराठवाड्यातील शेतजमीन खरेदी करण्याआधी व खरेदी करताना करावे लागते.

एकतर्फी मानीव हस्तांतरण नियम व कार्यपध्दती

प्रस्तावना

तुमच्या गृहप्रकल्पाचे बांधकाम पूर्ण झाले - प्रवर्तकाला - (Builder developer) ला पूर्णत्वाचा दाखला मिळाला की त्याने गृहनिर्माण प्रकल्प ज्या जमिनीवर उभा आहे त्या जमिनीची मालकी इमारतीमध्ये राहणाऱ्या - सदनिका मालकांकडे-सहकारी गृहनिर्माण प्रकल्पातील सभासदांकडे हस्तांतरीत करणे अनिवार्य असते.त्यास (Deed of Convence) म्हणतात. पण प्रवर्तक (Builder developer) त्यांचे कर्तव्य करीत नाहीत. म्हणून गृहनिर्माण प्रकल्पातील सर्व सदस्यांनी एकत्र येऊन मानीव हस्तांतरणासाठी (Deed of Convence) अर्ज केला तर त्यांना एकतर्फी मानीव हस्तांतरणाची प्रक्रिया शासनाच्या वतीने पूर्ण करून दिली जाते. या सर्व प्रक्रियेची योग्यती कागदपत्रे या पुढे दिली आहेत. गृहनिर्माण प्रकल्पाच्या सदस्यांनी-सभासदांनी एकत्रितपणे त्याचा उपयोग करावा.

पूर्वतयारी

(१) प्रथम आपल्या गृहनिर्माण संस्थेच्या सर्व सभासदांची सर्वसाधारण सभा आयोजित करा. त्यामध्ये एकतर्फी मानीव हस्तांतरण पूर्ण करण्याचे महत्व समजावून सांगा. सर्व अर्ज वाचून समजावून घेण्यास सभासदांना सांगा.

(२) गृहनिर्माण संस्थेच्या सर्व सभासदांकडे खरेदीखत (Sale deed) (Deed of Apartment) ची मूळप्रत Index II ची मूळप्रत, पावतीची मूळप्रत त्यांनी जपून ठेवली आहे का? याची विचारणा करा. या सर्व करारांच्या खऱ्या नकला संकलित करा.

(३) ज्या सभासदांचा (Builder Developer) प्रवर्तकाशी साठेखताचा करार (Agrement to sale) झाला आहे पण (Sale Deed) खरेदी करार झालेला नाही. त्यांना खरेदी करार (Sale Deed) पूर्ण करण्यास सांगा.

(४) एकतर्फी मानीव हस्तांतरण पूर्ण करण्यासाठी निष्णात वकीलांची मदत घ्या.

एकतर्फी मानीव हस्तांतरण–अर्जाचे नमुने व अध्यादेश

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग
जार – ब सप्टेंबर २७,२०१०/अश्विन ५ शके १९३२

नमुना सात

(नियम १२ पहा)

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत(त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचेनियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम ११, पोटकलम (३) अन्वये अर्जदाराच्या नांवे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण किंवा उद्घोषणाचे नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यासाठी अर्जाचा नमुना मे. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, येथील सक्षम प्रधिकाऱ्या समक्ष महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम ११, पोटकलम (३) अन्वये अर्ज.

रूपये २०००(दोन हजार फक्त)
चा न्यायालय फी मुद्रांक

सन २० ---- चा — अर्ज क्रमांक

चेअरमन/सचिव,

------------------------ अर्जदार

विरुद्ध

------------------------ प्रवर्तक/प्रतिपक्ष

उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमुद करतो / करतात की ,----------

(१) अर्जदार हे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, कंपनी / वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ या अन्वये यथोचितरित्या नोंदणी केलेले -- -- येथे आपले नोंदणीकृत कार्यालय असलेले (यात यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ असा करण्यात आला आहे.) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम १० अन्वये, स्थापन करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य आहेत.

(२) उक्त सोसायटी / उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ यांचा ------------------------ ---------- क्षेत्र (यात पुढे ज्याच्या निर्देश सदनिकेची जागा असा करण्यात आला आहे.) असलेल्या जमिनीचा भूखंड ताब्यात आहे.यासोबत जोडलेल्या आणि निशाणी क्रमांक १ असलेल्या उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी / उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ यांच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत आहे.

(३) अर्जदाराने नमुद केले आहे की, उक्त सोसायटी / उक्त कंपनी / उक्त वेश्म घेणाऱ्यांच्या संघ यांच्या इमारतीमध्ये ---------------------- समवेश असेल व ती ----- या नावाने ओळखली जाईल.

(४) अर्जदाराने नमुद केले आहे की, प्रतिपक्षाने महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम ४ द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे सदनिका / दुकान याच्या व्यक्तीगत खरेदीदारांशी सदनिका / दुकान याकरीता विक्री करारनामा केला आहे आणि सर्व करारनामे मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या मुद्रांकित करण्यात आलेले आहेत आणि नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या नोंदणी केली आहे. प्रतिपक्ष, करारनाम्यात सहमत झालेल्या कालावधी किंवा महाराष्ट्र मालकी हक्क्याच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरणाचे नियमन करण्याबाबत) नियम १९६४ याच्या नियम ९ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे, उक्त सोसायटी, उक्त कंपनी / उक्त वेश्म घेणाऱ्यांच्या उक्त संघाला त्यावर बांधकाम केलेल्या संपूर्ण इमारतीसह (यापुढे ज्याचा निर्देश उक्त मालमत्ता असा करण्यात आला आहे.) सदनिकांची जागा अभिहस्तांतरीत करण्यास सहमत झाला आहे. प्रतिपक्ष क्रमांक १ याच्याशी, श्री/श्रीमती ---------------------------------- ------ सदनिका / दुकान खरेदीदार यांनी केलेल्या उक्त विक्री करारनाम्याची प्रत यासोबत जोडली आहे.आणि निशाणी क्रमांक --- चिन्हांकित केला आहे, आणि निशाणी क्रमांक ----- मध्ये सदनिका क्रमांक,क्षेत्रफळ,प्रदान केलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदण क्रमांक, प्रदान केलेली नांदणी फी इत्यादी तपशिलासह उपस्थित सदस्यांची यादी जोडली आहे.

(५) प्रतिपक्षांनी,उक्त अधिनियमान्वये आणि त्याखाली केलेल्या नियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे,अर्जदार कायदेशीरपणे घेण्यास व लाभ घेण्यास हक्कदार असेल अशा अर्जदाराच्या नांवे जमिनीतील आणि इमारतीवरील प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध याकरीता अभिहस्तांतरण निष्पादित करण्यास कसूर केली आहे. (वेश्म मालकी हक्क अधिनियमान्वये सादर केलेल्या संघाच्या/कंडोमिनिअमच्या बाबतीत, सदनिका खरेदीदारांच्या इच्छेनुसार, वस्तुस्थिती नमुद करण्यात येईल आणि प्रवर्तकाने कायद्याच्या तरतुदींचे पालन करण्यात केलेली कसूर येथे निदर्शनास आणून देण्यात येईल.

(६) म्हणून अर्जदार या सक्षम प्रधिकाऱ्याकडून देण्यात आलेले प्रमाणपत्र मिळण्यास हक्कदार असेल तसेच अर्जदार, उक्त अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये सदनिकेच्या जागांच्या संबंधातील एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार असेल.

(७) तदनुसार, सक्षम प्रधिकारी यांनी माननीय सक्षम प्राधिकारी यांच्या अधिकारीतेत मोडणाऱ्या अर्जदाराच्या नावे-

--- येथील इमारतीसह दिनांक ----- रोजीच्या करारनाम्याच्या प्रतिमध्ये (मालमत्ता नोंदणी पत्रिका कार्ड) विशेषत: बाजुला ठेवलेल्या ------------- जमिनीचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण हक्क प्रमाणपत्र द्यावे. अर्जदार, यासोबत जोडलेल्या दस्तऐवजांच्या यादीवर अवलंबून राहील.

(८) म्हणून अर्जदार विनंती करीत आहे की -

(क) माननीय सक्षम प्रधिकारी यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे,त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम ११ अन्वये अर्जदार सदनिकांच्या जागांचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार आहे असे प्रमाणमत्र द्यावे आणि नोंदणी करावी.

(ख) अर्जाच्या खर्चाची तरतुद करण्यात यावी.

(ग) माननीय सक्षम प्राधिकारी यास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही/-

सही/-
अर्जदार

वकील/अधिकृत प्रतिनिधी

सत्यापन

मी ---------------- अर्जदार / मुख्य प्रवर्तक आहे आणि उपरिनामित प्राधिकृत प्रतिनिधी ---- --- ------------- येथे रहात आहे. याद्वारे प्रतिज्ञापुर्वक कथन करीत आहे की, पुर्वगामी अर्जामध्ये जे काही नमुद करण्यात आलेले आहे ते माझ्या स्वत: च्या माहितीप्रमाणे सत्य आहे व मला विश्वास आहे की, ते सत्य असावयास आहे.

दिनांक – / /२०१४

(अर्जदार सही)

वकील/अधिकृत प्रतिनिधी

एकतर्फी अभिहस्तांतरण किंवा उद्धोषणेचे नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यासाठीच्या अर्जासोबत (नमुना ७) जोडावयाची कागदपत्रे (चेक लिस्ट) अर्जामध्ये जमीनीचे मूळ मालक यांना प्रतिपक्ष म्हणून समाविष्ट करणे आवश्यक.

(१) अर्जावर रू.२०००/- चे कोर्ट फी स्टॅम्प अथवा २०००/- च्या ज्युडिशिअल स्टँप पेपर जोडावा.

(२) अर्जासोबत नोटराईज्ड अथवा कार्यकारी दंडाधिकारी यांचेसमोर केलेले सत्यापन.

(३) सहकारी संस्था नोंदणी प्रमाणपत्राची सत्यप्रत अथवा अपार्टमेंट असल्यास डिड ऑफ डिक्लेरेशन व अपार्टमेंट डिडच्या प्रती.

(४) जागेचा सातबारा उतारा अथवा मालमत्ता रजिस्टर कार्डचा उतारा.

(५) प्रतिपक्ष यांनी सदनिका/दुकान खरेदीदार यांचेशी केलेल्या विक्री करारनाम्याची एक प्रत.

(६) सदस्यांची यादी खालील नमुन्यात.

सदनिका क्र.	खरेदीदार/ सभासदांचे नाव	क्षेत्रफळ	भरलेले मुद्रांक शुल्क	दस्त नोंदणी क्रमांक	प्रदान केलेली नोंदणी फी	शेरा
१	२	३	४	५	६	७

(७) मूळ मालक व बिल्डर प्रमोटर यांचेमध्ये झालेल्या विकसन करारनाम्याची प्रत (असल्यास)

(८) मूळ मालक व बिल्डर प्रमोटर यांच्यामध्ये झालेल्या कुलमुखत्यारपत्राची प्रत (असल्यास)

(९) अभिहस्तांतरण करणेविषयी संबंधित मूळ मालक व बिल्डर प्रमोटर यांना दिलेली नोटीसीची प्रत.

(१०) मूळ मालक व बिल्डर प्रमोटर यांच्या पत्रव्यवहाराचे पत्ते.

(११) जागेचा सर्च अहवाल (सदनिका खरेदी वेळेचा)

(१२) बिगर शेती आदेश

(१३) कमाल जमीन धारणा कायदा विषयीचा आदेश

(१४) बांधकाम सुरू करण्याचे प्रमाणपत्र

(१५) बांधकाम समाप्ती प्रमाणपत्र

(१६) भोगवटा पत्र

(१७) संबंधित महानगरपालिका अथवा सक्षम प्राधिकरण यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत (Lay out)

(१८) अभिहस्तांतरण /करावयाच्या जागेच्या क्षेत्रफळाविषयी आर्किटेक्टचा दाखला. (शासकीय / पुणे / मनपा / पिंपरी / चिंचवड / मनप / शासकीय प्राधिकरण यांचेकडील पॅनेलवरील आर्किटेक्ट)

(१९) संस्थेचा ठराव

(२०) प्रस्तावासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांच्या छायांकित प्रती साक्षांकित करून घ्याव्यात.

(२१) सर्व सभासदांचे इंडेक्स-२ स्टॅम्प ड्युटी भरलेल्या पावत्या.

Format of Architect Certificate

Name of the Society :

Detailed Postal Address :

Registration Number & Date :

(A) Plot area statement of Society :

- (i) plot area as per sanctioned plan :
- (ii) plot area as per 7/12 extract or property card :
- (iii) plinth area of the society :
- (iv) Total built up area of the society :
- (v) Open Space,if any :
- (vi) Amenity space, if any :
- (vii) Construction on open space if any :
- (viii) if there are more than one societies on the same : Sanctioned Layout plan , then
  - (a) Total Open space :
  - (b) Area under internal road :
  - (c) Area under common amenities :

    Total a + b + c =

    Net area =

    Total plot area as per sanctioned layout

    Excluding acquired area for road ect. (-) (a + b + c)
  - (d) Proportionate area to be transferred to society =

$$\frac{\text{BUILT - UP AREA OF THE}}{\text{Total built - Up}} \times \text{Net Area}$$

(B) F.S.I.Statement :

- (i) Allowable FSI and area in sq.m. :
- (ii) Consumed FSI and area in sq.m. :
- (iii) Balance FSI and area in sq.m.

(C) Tenement statement :

- (i) Tenement statement :

(ii) Tenement at actual :

(iii) Tenement as per completion certificate :

Seal Signature with stamp of architect

To be submitted on the letter head of concerned architect.

नमुना सहा

(नियम १२ पहा)

संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी संबंधीत सहकारी संस्थेच्या निबंधकाचे निर्देश मिळविण्याकरिता महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ (१९६३ चा महा. ४५) यांच्या कलम १०, पोटकलम (१) च्या परंतुकान्वये करावयाच्या अर्जाचा नमुना. मे. जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, पुणे येथील सक्षम प्रधिकाऱ्या समक्ष

रुपये १००० (एक हजार
फक्त) चा न्यायालय फी मुद्रांक

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत(त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करणयाबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १०, पोटकलम (१) च्या परंतुकान्वये अर्ज.

अर्ज क्रमांक सन २०

श्री.--------------

मुख्य प्रवर्तक,

नियोजित ------------ सहकारी गृहरचना

संस्था मर्यादित,------------------

------------------------ अर्जदार

विरूध्द

------------------------ प्रवर्तक/प्रतिपक्ष

६. महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब, सप्टेंबर २७,२०१०/अश्विन ५, शके १९३२ उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमुद करतो / करतात की, नियोजित ---- सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित (प्रस्तावित) चा मुख्य प्रवर्तक आहे त्याचा पत्ता भूखंड क्रमांक --------------असा आहे.

(संक्षेपासाठी यात पुढे जिचा निर्देश उक्त प्रस्तावित संस्था असा करण्यात आला आहे.)

(१) प्रतिपक्षाकडून (यात या पुढे ज्याचा निर्देश उक्त प्रस्तावित संस्था असा करण्यात आला आहे.) सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तीचा दिनांक / /२०१३ राजी झालेल्या बैठकीमध्ये मुख्य प्रवर्तकांची निवड करण्यात आली आहे आणि ठरावाची प्रत, निशाणी क्रमांक १ म्हणून चिन्हीत करून जोडण्यात आली आहे.

(२) अर्जदार असे नमुद करीत आहे की, संस्थेच्या ----- इमारतीमध्ये ----- फ्लॅट्स असून इमारत ही ( ) म्हणून ज्ञात आहे. (येथे वर्णन द्यावे) (कंसात इमारतीचे नांव असावे.)

(३) अर्जदार असे नमुद करीत आहे की,प्रतिपक्ष क्रमांक १ आणि/किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधी सदनिका / दुकानांच्या विक्रीसाठी, सदनिका / दुकाने यांच्या व्यक्तीगत खरेदीदारांशी करार केलेला आहे आणि महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्याबांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत अधिनियम १९६३ याच्या कलम ४ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे उक्त सदनिका / दुकानाच्या विक्रिसाठी करार केलेला आहे.आणि असे सर्व करार मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या नोंदणीकृत देखील करण्यात आलेले आहेत.

(४) प्रतिपक्ष क्रमांक १ आणि त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधींनी इमारतीची आणि समाईक क्षेत्राची देखभाल करण्यासाठी, सदनिका खरेदीदारांची संस्था किंवा कंपनी किंवा संघटना यांची नोंदणी करण्यास संमती दिलेली आहे. प्रतिपक्षकार क्रमांक १ यांच्याशी (   ) सदनिकाधारक यांनी केलेल्या उक्त विक्री करारनाम्याची प्रत यासोबत जोडली आहे आणि निशाणी क्रमांक २ चिन्हांकित केला आहे.

(५) आणि सदनिका क्रमांक, सदनिकेचे क्षेत्रफळ, प्रदान केलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदणी क्रमांक, प्रदान केलेले नोंदणी शुल्क धत्यादी तपशीलासह सदनिका खरेदीदारांची यादी निशाणी क्रमांक ३ मध्ये देण्यात आलेली आहे.

(६) अर्जदार पुढे असे नमुद करत आहे की,सदनिका खरेदीदारानी त्यांच्या बैठकीमध्ये अर्जदाराची मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवड केलेली आहे आणि अर्जदारास संस्थेची नोंदणी करण्यास देखील प्राधिकृत केले आहे.

(७) अर्जदार असे नमूद करत आहे की, प्रतिपक्ष क्रमांक १ याने उक्त अधिनियमाच्या कलम १० पोटकलम (१) अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे, महाराष्ट्र मलकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम १९६४ याच्या नियम ८ अन्वये विहित केलेल्या मुदतीत सदनिका खरेदीदारांची सहकारी संस्था म्हणून नोंदणी करण्यासाठी अर्ज सादर करण्यात कसूर केलेली आहे. म्हणून महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० च्या तरतुदीनुसार महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १०, पोटकलम(१) परंतुकान्वये, अर्जदारास उक्त इमारतीच्या सदनिका खरेदीदाराकडून संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी या सक्षम प्रधिकाऱ्याकडून निर्देश/आदेश घेण्याचा हक्क आहे. (अर्जदाराने घटनाक्रमाचा आणि पत्रव्यवहाराचा तपशील येथे नमूद करावा)

(८) अर्जदार यासोबत जोडलेल्या दस्तऐवजाच्या यादीवर अवलंबून राहिल.

(९) म्हणून अर्जदार, विनंती करीत आहे की, (क) माननीय सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम १० पोटकलम (१) यांच्या परंतुकान्वये प्रस्तावित सहकारी संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी आदेश द्यावेत. (ख) अर्जाच्या खर्चाची तरतुद करण्यात यावी. (ग) माननीय सक्षम प्राधिकारी यांस योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही/-

अर्जदार

वकील / अधिकृत प्रतिनिधी.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री,व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १०, पोटकलम (१) अन्वये अर्जदाराच्या नावे बिल्डर्स विना सहकार्य सहकारी संस्था नोंदणी प्रस्ताव नमुना ६ जोडावयाची कागदपत्रे (चेक लिस्ट)

(१) अर्ज विहित नमुना क्र.६ मध्ये आहे. अर्जाखाली अर्जदाराची सही व सोसायटीचा शिक्का. (दोन प्रतीत)

(२) रू. १०००/- चा कोर्ट फी स्टॅम्प / स्टँम्प पेपर जोडावा.

(३) अर्जासोबत सत्यापन नोटराईज करणे.

(४) नमुना अ मध्ये नोंदणीच्या अर्जासोबत विविरण पत्र अ सहित ४ प्रति महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ चे नियम ४(१).

(५) रू ५/- चा कोर्ट फी स्टँम्प

(६) विविरण पत्र ब (नियाजित)असले बाबतची माहिति ४ प्रती.

(७) विवरण पत्र क (नियाजित संस्थेच्या प्रवर्तक सभासदांची माहिति ४ प्रती.

(८) (अ) हिशोब पत्रके नमुना ड

(९) नमूनेदार पोटनियमांच्या ४ प्रती.

(१०) (नियोजित) गृहनिर्माण संस्थेची सविस्तर योजना.

(११) जागा खरेदी संबंधी साठेखत किंवा खरेदी खत वा डेव्हलपमेंट कराराची सत्यप्रत.

(१२) ७/१२ चा उतारा अथवा मालमत्ता रजिस्टर कार्डचा उतारा १ प्रत.

(१३) नागरी कमाल जमीन धारण कायद्यान्वये जागा मुक्त केलेली असल्यास त्या विषयीचे सक्षम अधिकाऱ्याच्या आदेशाची प्रत.

(१४) जागा भाडयाने किंवा निमसरकारी संस्थेने देवू केल्यास त्यांची जागा देण्याबद्दलचे हमीपत्र.

(१५) जागा ट्रस्टची असल्यास धर्मादाय आयुक्त यांचा नाहरकत दाखला.

(१६) (अ) जागा किंवा इमारत जर गृहनिर्माण महामंडळाकडील असेल तर त्यांचा ना हरकत दाखला गाळेधारकांची यादी.

(१७) जागा निवासी क्षेत्रात समाविष्ट असल्याबाबतचा दाखला.

(१८) जागेविषयी शोध घेतल्याचा वकीलाचा दाखला (टायटल क्लीअरन्स सर्टिफिकेट)

(१९) संबंधित महापालिका अथवा सक्षम प्राधिकारी यांनी मंजूर केलेल्या बांधकाम नकाशाची प्रत.

(२०) बांधकाम चालू करण्याचा/पूर्णत्वाचा दाखला (लागू असेल त्याप्रमाणे)

(२१) संस्थेच्या बांधकामाच्या योजनेस सर्टीफाईड आर्कीटेक्टचा दाखला.

(२२) कमीतकमी १० प्रवर्तक सभासदांना (निधी) गृहनिर्माण कार्यक्षेत्रात निवास असल्याबद्दलचे सक्षम अधिकाऱ्यासमोर नोंदलेले रू. १००/- च्या स्टँप पेपरचे प्रतिज्ञापत्र.

(२३) नमुना वाय मध्ये मुख्य प्रवर्तकाचे हमी पत्र रु.१००/- च्या स्टँम्पपेपरवर सक्षम अधिकारी यांचे समोर नोंदलेले.

(२४) नमुना झेड मध्ये बिल्डर प्रमोटर यांचे हमी पत्र रू.१००/- च्या स्टँम्पपेपरवर नोदलेले कराराची सत्यप्रत सक्षम अधिकाऱ्यासमोर नोदलेले.

(२५) बिल्डर प्रमोटर व गाळेधारक यांचे मध्ये झालेल्या स्टँम्पपेपरवर नोंदलेल्या कराराची सत्यप्रत.

(२६) गाळे विक्री / विक्री न झालेले बद्दलची बिल्डरने प्रमाणित केलेली यादी विक्री झाली असल्यास ज्यांना गाळे विकले आहेत यांची नांवे, पत्ता, गाळा क्रमांक व किंमत.

(२७) जेथे प्रवर्तक सभासद फर्मस / कंपन्या आहेत अशा फर्मस / कंपन्यांकडून सह्या करण्याबद्दल त्यांचे गाळे विकले आहेत त्या बद्दल अधिकारपत्र.

(२८) गाळेधारकांच्या गृहनिर्माण संस्थांना जेथे बिल्डर सहकार्य करीत नसेल अशा नियोजित संस्थेच्या बाबतीत फॉर्म झेड ऐवजी मुख्य प्रवर्तकाचे प्रतिज्ञापत्र घ्यावे सदर प्रतिज्ञापत्रावर मुख्यप्रवर्तकाच्या सह्या असणे आवश्यक असून सदरचे प्रतिज्ञापत्र रू.१००/–च्या स्टँम्प पेपरवर सक्षम अधिकाऱ्यासमोर प्रमाणित केलेले.

(२९) झेड फॉर्म ऐवजी प्रतिज्ञापत्राबरोबर मुख्य प्रवर्तक व नोंदणीसाठी सही करत असलेल्या इतर प्रवर्तक सभासदांच्या सहीचा इंडेन्मिटी घेण्यात यावा व सदरचे इंडिन्मिटी बॉंड हा रू.५/–च्या स्टँम्पपेपरवर सक्षम अधिकाऱ्यांनी केलेला.

(३०) बिल्डर सहकार्य करीत नसेल अशा (नियो) संस्थांना आर्किटेक्ट दाखला देवू शकत नसल्यास, नगरनियम, महानगरपालिका ग्रामपंचायत यांनी केलेल्या कर आकारणी व कर भरलेल्या पावत्या प्रकरणासोबत.

(३१) भाडेकरू सहभागीदारी गृहनिर्माण संस्थांच्या बाबतीत सक्षम अधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या बांधकाम आराखड्यातील एकूण गाळ्याच्या संख्येपैकी कमीत कमी ६०% गाळ्यासाठी प्रवर्तक सभासद प्रस्तावात समाविष्ट असणे आवश्यक आहे व त्यापैकी कमीत कमी ६०% प्रवर्तकांच्या विवरणपत्र अ मध्ये सह्या केलेल्या.

कबुलीसाठी झालेला विलंब क्षमापित करणेसाठीचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव.----------------------
पत्ता.------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक

पत्ता------------------------------
(दुय्यम निबंधक, ---- यांचे मार्फत)

विषय – दुय्यम निबंधक ---- कार्यालयात दस्त क्रमांक ----/--- वर नोंदणीस सादर करण्यात आलेल्या दस्तातील निष्पादनाचा कबुलीजबाब देण्यात झालेला विलंब क्षमापित करणेबाबत.

मी / आम्ही १.------------------२.--------------- विषयांकित दस्तातील लिहून देणार / घेणार पक्षकार असून, सदरचा दस्त दुय्यम निबंधक----या कार्यालयात उक्त क्रमांकावर श्री.------------ यांनी दि. ------------- रोजी नोदणीस सादर केलेला आहे.सदर दस्त,ऐवज दि.--------------रोजी मी / आम्ही निष्पादीत केला आहे.--------- या अपरिहार्य कारणामुळे सदर दस्तातील माझे / आमचे निष्पादन चार महिन्यांच्या आत दुय्यम निबंधक कार्यालयात उपस्थित राहून कबूल करणे शक्य झालेले नाही.तरी माझी / आमची आपणास अशी विनंती आहे की, कबुलीजबाब देण्यास झालेल्या विलंबाबाबत नियमानुसार होणारा दंड भरणेस मी / आम्ही तयार असून त्याप्रमाणे दंड स्विकारून माझा / आमचा कबुली - जबाब नोंदविण्यात यावा व झालेला विलंब क्षमापित करण्याचे आदेश देण्यात यावेत.

विलंबाच्या कारणासंदर्भातील पुरावा
सोबत जोडलेली कागदपत्रे -

१.
२.

आपला/आपली
१.सही-
(नांव--------------------)
२.सही-
(नांव--------------------)

दस्त नोंदणीस सादर करण्यास झालेला
विलंब क्षमापित करणेसाठीचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव.----------------------
पत्ता.-----------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक

पत्ता-------------------------------

(दुय्यम निबंधक, ---- यांचे मार्फत)

विषय :- दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करण्यास विलंब क्षमापित करणेबाबत.

मला-----------या शीर्षकाचा दस्त आपल्या कार्यालयात नोंदणीसाठी सादर करावयाचा आहे. सदर दस्तऐवज दि.-----रोजी निष्पादीत करणेत (सही करणेत आला आहे.------------ या अपरिहार्य कारणामुळे मला सदर दस्त सही केल्यापासून चार महिन्यांच्या आत दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणीसाठी सादर करणे शक्य झालेले नाही. तरी माझी आपणास अशी विनंती आहे की, दस्त नोंदणीसाठी सादर करणेस झालेल्या विलंबाबाबत नियमानुसार होणारा दंड भरणेस मी तयार असून त्याप्रमाणे दंड स्विकारून माझा दस्त नोंदणीस स्विकारण्यात यावा. तसेच पक्षकाराचे कबुलीजबाब घेण्यात यावेत. व झालेला विलंब क्षमापित करून दस्त नोंदणी करण्याचे आदेश देण्यात यावेत.

सोबत जोडलेली कागदपत्रे
विलंबाच्या कारणासंदर्भातील पुरावा

आपला/आपली
सही -
(नांव------------------)

दुय्यम निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.३)

दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविण्यात आलेल्या दस्तांची प्रमाणित प्रत मिळणेसाठी अर्ज

अर्जदाराचे नाव.-----------------------
पत्ता.-------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,

दुय्यम निबंधक, ----------------------

पत्ता ------------------------------

विषय – दस्ताची प्रमाणित प्रत मिळणेबाबत.

महोदय,

मी श्री/श्रीमती -------------------यांनी आपले कार्यालयात दि.---------------- रोजी------------- या शीर्षकाचा दस्त नोंदविला आहे. मला या दस्ताच्या प्रमाणित प्रतीची या कारणासाठी आवश्यकता आहे. त्यासाठी आवश्यक असणारी फी भरण्यास मी तयार आहे.

तरी कृपया मला सदर दस्ताची प्रमाणित प्रत मिळावी,ही विनंती.

आपला / आपली विश्वासू

सही/-

नाव------------------

दुय्यम निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.२)

दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविण्यात आलेल्या सूची २ ची प्रमाणित प्रत मिळणेसाठी अर्ज

अर्जदाराचे नाव.------------------------
पत्ता.--------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)-------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)---------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)-----------------
दिनांक / /

प्रति,
दुय्यम निबंधक,------------------------
पत्ता ------------------------------

विषय – सूची २ ची प्रमाणित प्रत मिळणेबाबत.

महोदय,

मी / श्री / श्रीमती --------------------- यांनी आपले कार्यालयात दि. ----------------- रोजी ---------------------- या शीर्षकाचा दस्त नोंदविला आहे.मला या सूची २ च्या प्रमाणित प्रतीची ----------- या कारणासाठी आवश्यकता आहे.त्यासाठी आवश्यक असणारी फी भरण्यास मी तयार आहे. तरी कृपया मला सदर सूचीची प्रमाणित प्रत मिळावी, ही विनंती.

आपला/आपली विश्वासू
सही/-

नाव-----------------

दस्त नोंदणी नाकाराण्याचे आदेशाविरूध्द अपील

अर्जदाराचे नाव.-----------------------

पत्ता.-------------------------------

दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------

भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------

ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------

दिनांक / /

प्रति,

जिल्हा निबंधक

पत्ता----------------------------

(सह जिल्हा निबंधक यांचे मार्फत)

विषय - दुय्यम निबंधक ---- यांनी दस्त नोंदणी करण्यास नकार दिल्याचे आदेशाविरूध्द नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ७२ अन्वये अपील.

महोदय,

मी दुय्यम निबंधक------- यांचे कार्यालयात------------या शीर्षकाचा दस्त दि.------------ -रोजी नोंदणीसाठी सादर केले असता, दुय्यम निबंधक ------- यांनी नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ७१ चा वापर करून सदर दस्ताची नोंदणी करण्यास नकार दिला आहे. दुय्यम निबंधक यांचेकडून मिळालेल्या आदेशाची प्रत/ पुस्तक क्रमांक २ मधील उताऱ्याची प्रत तसेच सादर दस्ताची प्रत यासोबत जोडत आहे.

दुय्यम निबंधक यांनी दस्त नोंदणीस नाकारल्याची कारणे पुढीलप्रमाणे नमूद केली आहेत.

१.-------------------------

२. ------------------------

३. --------------------------

या संदर्भात माझे म्हणणे असे आहे की,

----------------------------.

त्यामुळे दुय्यम निबंधक यांनी दस्त नोंदणीस नाकारणेसंदर्भात दिलेली कारणे अयोग्य व गैरलागू आहेत. तरी सदर अपीलावर आपण कार्यवाही करून दुय्यम निबंधक यांच्या उपरोक्त नमूद आदेश रद्दबातल करावा व सदर दस्ताची नोंदणी करण्याबाबत त्यांना आदेशित करावे.

आपला / आपली विश्वासू

सही/-

नाव.-------------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.१)

दुय्यम निबंधक यांच्या कार्यालयात नोंदविलेल्या दस्ताच्या अभिलेखात दुरूस्ती करून मिळणेबाबतचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव.-----------------------
पत्ता.-------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,
दुय्यम निबंधक,------------------------
पत्ता.-------------------------------

विषय – आपले कार्यालयात नोंदविलेल्या दस्ताच्या अभिलेखात दुरूस्ती करून मिळणेबाबत.

महोदय,

मी आपल्या कार्यालयात दिनांक. ----- रोजी ------- या शीर्षकाचा दस्त नोंदविला आहे. या दस्ताची प्रत/सूची २ ची प्रमाणित प्रत पाहिल्यानंतर माझ्या असे निदर्शनास आले आहे की,सदर दस्ताचे अभिलेख/सूची तयार करताना पुढीलप्रमाणे चूक झालेली आहे. (लागू नसलेला रकाना खोडावा)

(१) तयार झालेल्या अभिलेखामध्ये / सूचीमध्ये दिसत असलेला मजकूर -
----
----

(२) दस्ताचे अभिलेखामध्ये / सूचीमध्ये आवश्यक असलेला मजकूर -

----

(३) इतर माहिती --

तरी आपणास विनंती करण्यात येते की,सदर दस्ताच्या अभिलेखामध्ये /सूचीमध्ये दुरूस्ती करण्यात करण्यात येऊन मला दस्ताची / सूचीची सुधारित प्रत देण्यात यावी ही विनंती.

आपला / आपली विश्वासू
सही/-
नाव.-----------------

सोबत जोडलेली कागदपत्रे-
१) -------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.७)

मृत्युपत्राचा सिलबंद लखोटा कार्यालयात जमा करणेसाठी अर्ज

अर्जदाराचे नाव.-----------------------
पत्ता.------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)---------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)-----------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक,
पत्ता. -------------------------

विषय– मृत्युपत्राचा सिलबंद लखोटा कार्यालयात जमा करणेबाबत.

महोदय,

मी माझे मृत्युपत्र तयार केले असून ते मूळ मृत्युपत्र सिलबंद लखोट्यात ठेवले आहे. हा सिलबंद लखोटा आपल्या कार्यालयात सुरक्षित जमा (Deposit) करण्याची माझी इच्छा आहे.

किंवा

हा लखोटा माझ्या वतीने आपल्या कार्यालयात जमा करण्यासाठी मी श्री /श्रीमती -------------- यांना प्राधिकृत केले आहे.त्यासाठीचे प्राधिकृत पत्र व त्याचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र सोबत जोडले आहे. तरी माझे मृत्युपत्र असलेला सिलबंद लखोटा आपल्या कार्यालयात जमा करून घ्यावा.ही विनंती.

सोबत जोडलेली कागदपत्रे–

१. मृत्युपत्राचा सिलबंद लखोटा
२. छायाचित्र असलेले ओळखपत्र
३. प्राधिकार पत्र
४. प्राधिकृत केलेल्या श्री/श्रीमती -----------
   यांचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र

आपला / आपली विश्वासू
सही/-

(नाव)-------------------

दुय्यम निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.८)

दुय्यम निबंधक कार्यालयात दस्त नोंदणीस सादर करण्यासाठी किंवा कबुलीजबाब देण्यासाठी, दुय्यम निबंधक यांची गृहभेट मिळण्याकरिता अर्ज

अर्जदाराचे नाव.----------------------
पत्ता. ----------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,
दुय्यम निबंधक, -------------------
पत्ता. ------------------------

विषय – गृहभेट देणेबाबत

महोदय,

मी श्री /श्रीमती ---------------- रा.-----------------या ठिकाणचा रहिवासी आहे. मला ------------- या शिर्षकाचा दस्त आपल्या कार्यालयात नोंदणीसाठी सादर करावयाचा आहे /सदर दस्तासंदर्भात कबुलीजबाब द्यावयाचा आहे. परंतु मी -------------------------- या आजाराने ग्रस्त असल्याने आपल्या कार्यालयात समक्ष येऊन सदर दस्त नोंदणीसाठी सादर करू शकत नाही. / सदर दस्तासंदर्भात कबुलीजबाब देऊ शकत नाही. त्याबाबतचे वैद्यकीय प्रमाणपत्र सोबत जोडले आहे.

तरी माझ्या वरील पत्त्यावर गृहभेट देवून सदर दस्त नोंदणीस स्विकारावा/सदर दस्तासंदर्भातील माझा कबुलीजबाब नोंदवावा, ही विनंती.

गृहभेटीसाठी आवश्यक असणारी फी भरण्यास व गृहभेटीच्या प्रक्रियेचे स्वखर्चाने व्हिडीओ शूटींग करून त्याची सीडी आपल्या कार्यालयास देण्यास तयार आहे.

सोबत जोडलेली कागदपत्रे –

१. ---------------
२. ---------------

आपला/आपली विश्वासू

सही/-
नाव-----------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.७)

कार्यालयात जमा केलेल्या सिलबंद लखोट्यातील मृत्युपत्र उघडून त्याची प्रमाणित प्रत मिळणेसाठीचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव.----------------------
पत्ता.------------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक,
पत्ता.------------------------

विषय – सिलबंद लखोट्यातील मृत्युपत्र उघडून त्याची प्रमाणित प्रत मिळण्याबाबत.

महोदय,

श्री / श्रीमती -------------- रा ------------- हे माझे नात्याने ---------- होते. माझ्या माहितीप्रमाणे श्री / श्रीमती ---------------- यांनी त्यांचे मृत्युपत्र तयार करून सिलबंद लखोट्यात ठेवून तो सिलबंद लखोटा आपल्या कार्यालयात जमा केला आहे.

सदर श्री / श्रीमती ------------ यांचे दिनांक ------- रोजी ------------- येथे निधन झाले आहे. त्याच्या मृत्युपत्रामध्ये लाभार्थी म्हणून माझे नाव समाविष्ट असावे, असे मला वाटते. तरी आपल्याकडे सदर मृत्युपत्राचा सिलबंद लखोटा उघडून त्यातील मृत्युपत्राची प्रमाणित प्रत मला मिळावी ही विनंती. त्यासाठीची आवश्यक ती फी भरण्यास मी तयार आहे.

मी या सोबत श्री / श्रीमती ------------- यांच्या मृत्युचा दाखला व माझे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र जोडत आहे.

सोबत जोडलेली कागदपत्रे-
१. श्री / श्रीमती ----------
यांच्या मृत्युपत्राचा दाखला
२. माझे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र

आपला / आपली विश्वासू.
सही/-
नाव.------------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.६)

दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविलेल्या दस्तामध्ये जादा भरलेल्या नोंदणी फी चा परतावा मिळणेबाबतचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव. ----------------------
पत्ता. ----------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास) -----------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)---------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)----------------
दिनांक   /   /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक, -------------
पत्ता. ---------------------

(दुय्यम निबंधक,--------------- यांच्या मार्फत)

विषय – जादा भरलेल्या नोंदणी फी चा परतावा मिळणेबाबत.

महोदय,

मी दुय्यम निबंधक,--------------- यांचे कार्यालयात दि. -------- रोजी --------- या अनुक्रमांकावर --------------- या शिर्षकाचा दस्त नोंदविला आहे. दुय्यम निबंधक, ------------- यांनी सदर दस्त नोंदणीकरिता माझ्याकडून रू.------------- इतकी नोंदणी फी वसूल केली आहे. तथापि दस्त नोंदणीनंतर माझ्या असे निदर्शनास आले आहे की, -- उपरोक्त प्रमाणे नमूद कारणामुळे या दस्तास केवळ रू.------------- इतकी नोंदणी फी देणे आवश्यक होते. म्हणजेच माझ्याकडून रू--------.------------ इतकी जादा नोंदणी फी वसूल करण्यात आली आहे.तरी या जादा भरलेल्या नोंदणी फी चा परतावा मला मिळावा, ही विनंती. त्यासाठी मी अर्जासोबत दस्ताची प्रत, नोंदणी फी ची पावती, नोंदणी फी ई - पेमेंटद्वारे अदा केलेल्या चलनाची प्रत जोडली आहे.

सोबत जोडलेली कागदपत्रे -

१. दस्ताची प्रत
२. नोंदणी फी ची पावती
३. नोंदणी फी ई-पेमेंटद्वारे अदा केलेल्या चलनाची प्रत

आपला/आपली विश्वासू
सही/-

नाव ---------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

(सनद क्र.७)

कार्यालयात जमा केलेला मृत्युपत्राचा लखोटा परत मिळणेसाठीचा अर्ज

अर्जदाराचे नाव.----------------------
पत्ता. ---------------------------
दुरध्वनी क्र.(असल्यास)-----------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र.(असल्यास)--------------
ई-मेल आयडी (असल्यास)---------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक,
पत्ता ---------------

विषय – कार्यालयात जमा केलेला मृत्युपत्राचा लखोटा परत मिळणेबाबत.

महोदय,

मी माझे मृत्युपत्र तयार करून सिलबंद लखोट्यात ठेवून तो सिलबंद लखोटा दि. ---------------- रोजी आपल्या कार्यालयात जमा केला आहे.

किंवा

हा लखोटा माझ्या वतीने आपल्या कार्यालयातून परत घेणेबाबत जमा करण्यासाठी मी श्री / श्रीमती ---------- यांना प्राधिकृत केले आहे. त्यासाठीचे प्रधिकृत पत्र व त्यांचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र सोबत जोडले आहे. तरी माझे मृत्युपत्र असलेला सिलबंद लखोटा मी प्राधिकृत केलेल्या सदर श्री / श्रीमती ----- यांचेकडे देण्यात यावा. ही विनंती.

सदर मृत्युपत्राचा सिलबंद लखोटा कृपया मला परत मिळणेस विनंती आहे. त्यासाठीची आवश्यक ती फी भरण्यास मी तयार आहे. तसेच या अर्जासोबत मी माझे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र जोडत आहे.

आपला / आपली विश्वासू
सही/-

सोबत जोडलेली कागदपत्रे
१. माझे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र
२. प्राधिकृत केलेल्या श्री/श्रीमती --------
यांचे छायाचित्र असलेले ओळखपत्र

नाव ------------------
पत्ता --- ---------------

घोषणापत्र

मी--------------------या द्वारे घोषित करतो की, दुय्यम निबंधक --------- यांचे कार्यालयात ------- या शिर्षकाचा दस्त नोदणीसाठी सादर करण्यात आला आहे. श्री.---------------- व इ. यांनी दि.-------- रोजी मला दिलेल्या कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे मी, सदर दस्त नोंदणीस सादर केला आहे / निष्पादित करून कबुलीजबाब दिला आहे. सदर कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार यांनी कुलमुखत्यारपत्र रद्द केलेले नाही किंवा कुलमुखत्यारपत्र लिहून देणार व्यक्तींपैकी कोणीही मयत झालेले नाही. किंवा अन्य कोणत्याही कारणांमुळे कुलमुखत्यारपत्र रद्दबातल ठरलेले नाही. सदरचे कुलमुखत्यारपत्र पूर्णपणे वैध असून उपरेक्त कृती करण्यास मी पूर्णत: सक्षम आहे. सदरचे कथन चुकीचे आढळून आल्यास, नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम ८२ अन्वये शिक्षेस मी पात्र राहीन याची मला जाणीव आहे.

दिनांक. / /

कुलमुखत्यारपत्रधारकाचे नाव
व सही/-

नाव.--------------------

पत्ता--------------------

शपथपत्र व बंधपत्र (रूपये ३००/– च्या स्टँम्पपेपरवर)

(कृपया लागू नसेल ते खोडावे)

मी / आम्ही ----------------------------.ज. मु.--------------------------
----------वय---------वर्ष, धंदा----------रा. --------------------------
-------------------- सत्य प्रतिज्ञेवर कथन करतो की,

मौजे ------ स. न.-------- क्षेत्र -------चौ. मी. ही मिळकत माझ्या / आमच्या मालकी हक्काची असून सदरचे क्षेत्र पूर्वी लागू असलेल्या, नागरी जमिन कमाल धारणा अधिनियम, १९७६ नुसार ------ नागरी समुहात येत असल्याने मी / आम्ही नागरी जमिन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनयिमांतर्गत कलम ६(१) अन्वये विवरण पत्र सक्षम प्राधिकारी यांचे कडेस दाखल केलेले होत / नव्हते. नागरी जमिन (कमाल धारणा विनियम) अधिनियमांतर्गत दाखल विवरणपत्रावर कलम ८ (४) नुसार निर्णय होवून --------चौ. मी क्षेत्र अनुज्ञेय व --------- चौ. मी क्षेत्र अतिरिक्त घोषीत केलेले आहे / सदर जागेवर कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र ना. ज. क. धा. अधिनियमांतर्गत घोषीत केले नाही.

प्रस्तुतचे क्षेत्र आता आम्हास विक्री करावयाचे / विकसित करावयाचे असून सदरचे क्षेत्र नागरी जमिन (कमाल धारणा विनियम) अधिनियम, १९७६ अंतर्गत अनुज्ञेय / अतिरिक्त घोषीत क्षेत्रापैकी आहे.या अनुषंगाने मी

मी खालीलपमाणे वस्तुस्थिती शपथेवर जाहीर करीत आहे.

(१) प्रस्तुत अतिरिक्त घोषीत क्षेत्रावर ना.ज.क.धा.कलम २०/२१ अन्वये योजना मंजूर आहे / नाही.

(२) प्रस्तुत अतिरिक्त क्षेत्राबाबत ना. क. ज. अधिनियम,१९७६ अन्वये कलम १० (३) व १० (५) खालील कार्यवाही झाली नाही.

(३) प्रस्तुत जमिनीबाबत कलम ३४ अन्वये शासनाने कोणतेही आदेश पारीत केले नाहीत. / पारीत केलेल्या आदेशानुसार दंडाची रक्कम भरली असून त्या अनुषंघाने कोणताही गुन्हा प्रलंबित नाही.

या शपथपत्र व बंधपत्रातील मजकूर हा खरा व बरोबर असून तो खोटा निघाल्यास अथवा भविष्यात कोणताही वाद निर्माण झाल्यास सदर जागेचे केलेले खरेदीविक्री व्यवहार/विकसन परवानगी रद्द करण्यास पात्र राहील.मी / आम्ही भा. द. वि. संहिता, १८६० च्या तरतूदीनुसार होणाऱ्या शिक्षेस पात्र राहीन/राहू.सदर गुन्हा हा फौजदारी स्वरूपाचा आहे,याची मला/आम्हाला जाणीव आहे.तसेच दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ व अन्य प्रचलित कायद्यातील तरतुदीनुसार शासनाच्या होणाऱ्या नुकसानाची भरपाई करण्यास मी व्यक्तीश: जबाबदार राहील याची हमी या शपथपत्र व बंधपत्राद्वारे देत आहे. हे शपथपत्र व बंधपत्र आज दि.   रोजी लिहून दिले असे.

सही------------------
शपथपत्र व बंधपत्र करून देणार
नांव.----------------------

पत्ता.----------------------

सह जिल्हा निबंधक कार्यालय

सह जिल्हा निबंधक कार्यालयात नोंदविण्यात आलेल्या दस्ताची प्रमाणित प्रत मिळणेसाठी अर्ज

कोर्ट
फी रू.५/-

अर्जदाराचे नाव.-----------------------
पत्ता. ------------------------------
दुरध्वनी क्र. (असल्यास)-------------------
भ्रमण दुरध्वनी क्र. (असल्यास)---------------
ई- मेल आयडी (असल्यास)-----------------
दिनांक / /

प्रति,
सह जिल्हा निबंधक,----------------
पत्ता ---------------------

विषय - दस्ताची प्रमाणित प्रत मिळणेबाबत.

महोदय,

मी / श्री / श्रीमती ------------------------ यांनी आपले कार्यालयात दि.------------- रोजी -------------------- या शिर्षकाचा दस्त नोंदविला आहे. मला या दस्ताच्या प्रमाणित प्रतीची आवश्यकता आहे. त्यासाठी आवश्यक असणारी फी भरण्यास मी तयार आहे.

तरी कृपया मला सदर दस्ताची प्रमाणित प्रत मिळावी, ही विनंती.

आपला / आपली विश्वासू
सही/-

(नाव------------------)

ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकामे रोखण्यासाठी एमआरटीपी कायद्यात सुधारणा करणार

मंत्रिपरिषदेचा महत्वपूर्ण निर्णय – ५ डिसेंबर २०१४

ग्रामीण भागातील अनधिकृत बांधकामे रोखण्यासाठी तसेच अशी बांधकामे भविष्यात होऊ नयेत. या दृष्टीने योग्य ती कारवाई करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम आणि महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम यामध्ये सुधारणा करण्याचा निर्णय आजच्या मंत्रिपरिषदेने घेतला.

गावठाण क्षेत्रामध्ये विकास परवानगी देण्यासाठी ग्रामपंचायत सक्षम असेल. गावठाणाबाहेरील क्षेत्रामधील विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी हे सक्षम असतील.संपूर्ण जिल्ह्यातील विकास परवानगी देण्याचे, जिल्हाधिकारी स्तरावर केंद्रीत झालेले अधिकार, विकास परवानगी मंजूरीची प्रकिया सुलभ करण्याच्या दृष्टीकोनातून, तहसिलदारांपर्यंत देण्यात येतील.

त्याचप्रमाणे अनधिकृत बांधकामांवर कारवाई करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात येतील. शासन मान्यता देईल अशा अटी,शर्ती व निकषांची पूर्तता करणारी अनधिकृत बांधकामे क्षमापित (Compounding) करणे शक्य व्हावे यासाठी अधिनियमात नवीन तरतूद समाविष्ट करण्यात येईल. किमान आवश्यक असणाऱ्या सुविधा विकसित करण्यासाठी निधी उपलब्ध व्हावा याकरिता, नागरी क्षेत्राप्रमाणेच ग्रामीण भागातील विकास परवानगीवेळी विकास शुल्क वसूल करणे. असे जमा होणारे शुल्क संबंधित ग्रामपंचायतीला देण्यात यावे व त्याचा विनियोग ग्रामपंचायतीने फक्त पायाभूत सुविधा निर्माण करण्याकरिता करणे.

ग्रामपंचायतीने गावठाण क्षेत्रात नियमानुसार परवानगी दिलेली बांधकामे तसेच महाराष्ट्र गुंठेवारी विकास (नियमाधीन करणे, श्रेणीवाढ नियंत्रण) अधिनियम, २००१ या अधिनियमाखाली नियमित झालेली बांधकामे ही महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ अंतर्गत अधिकृत समजली जातील अशा आशयाची तरतूद करणे.

प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय करताना फी,चार्जेस, प्रिमीयम इत्यादींची आकारणी करता येणे शक्य व्हावे याकरिता तसेच अन्य बाबींच्यासाठी प्रादेशिक योजनेमध्ये तरतूद करणे शक्य व्हावे याकरिता, विकास योजनेशी समकक्ष तरतूद, अंतर्भूत करणे. ग्रामपंचायत अधिनियमात सुधारणा करणार

ज्या प्रदेशासाठी प्रारूप अथवा अंतिम प्रादेशिक योजना नाही, अशा प्रदेशामधील गावच्या संपूर्ण क्षेत्रासाठी विकास परवानगी, नगर रचना विभागाच्या पूर्व परवानगीने देण्यासाठी ग्रामपंचायत सक्षम असेल.

ज्या प्रदेशासाठी प्रारूप अथवा प्रादेशिक योजना आहे, अशा प्रदेशामधील गावाच्या केवळ गावठाण क्षेत्रासाठी विकास परवानगी, नगर रचना विभागाच्या पूर्व परवानगीने, देण्यासाठी ग्रामपंचायत सक्षम असेल. तर गावठाणाबाहेरील क्षेत्रासाठी विकास परवानगी देण्यासाठी जिल्हाधिकारी हे सक्षम असतील. विकास परवानगीसाठीचा अर्ज प्राप्त झाल्यापासून ६० दिवसांच्या आत ग्रामपंचायतीने निर्णय न घेतल्यास सदर परवानगी मानीव परवानगी म्हणून गृहीत धरली जाईल.

ग्रामपंचायतीने बांधकाम परवानगी नाकारल्यास त्या विरूध्द जिल्हापरिषदेमध्ये नियुक्त करावयाच्या नगर रचनाकाराकडे अपिल करण्याची तरतूद करणे.

राज्यातील प्रादेशिक योजना क्षेत्रासाठी प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावली लागू आहे. त्याचबरोबर महाराष्ट्र ग्रम पंचायत अधिनियमाखालील, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत (गावठाण विस्ताराची तत्वे) नियम १९६७ हे देखील अमलात आहे. राज्यातील संपूर्ण क्षेत्रातील विकास एकरूप होण्यासाठी सर्वत्र प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावली लागू करणे आवश्यक असल्याने, सदर महाराष्ट्र ग्रामपंचायत (गावठाण विस्ताराची तत्वे) नियम, १९६७ रद्द (Repeal) करणे.

महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियमामधील ज्या ज्या कलमांसाठी शासनास नियम करता येऊ शकेल. अशा कलमांची यादी कलम १७६ मध्ये आहे. या यादीमध्ये,कलम ५२ अन्वये बांधकाम परवानगी, अपील, कोर्ट फी इत्यादी बाबींच्या

अनुषंगाने नियम करता यावेत याकरिता तरतूद करणे. राज्यातील ग्रामीण भागामध्ये बांधकाम परवानगीची क्लिष्ट प्रक्रिया आणि अनधिकृत बांधकामे रोखण्यासाठीच्या प्रभावी यंत्रणेचा अभाव, ही अनधिकृत बांधकामे होण्याची प्रमुख कारणे आहेत. ग्रामीण भागामध्ये एकापेक्षा जास्त प्राधिकरणांकडील (उदा. जिल्हाधिकारी, ग्रामपंचायत इ.) बांधकाम परवानगी घेणे आवश्यक होते. तसेच अनधिकृत बांधकामांवर कारवाई करण्यास प्रभावी यंत्रणा नसलेने सर्वच ग्रामीण भागात, विशेषत: मोठ्या शहरांसभोवताली अशी अनधिकृत बांधकामे, फार मोठ्या प्रमाणावर झाल्याचे व होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आल्याने अशा अनधिकृत बांधकामांबाबत प्रभावीरित्या कार्यवाही करणे, अशी अनधिकृत बांधकामे पुढे होऊ न देणे, बांधकाम परवानगीच्या प्रक्रियेचे सुलभीकरण करणे इत्यादी विषयी उपाययोजना व धोरण सुचविण्याकरिता शासनाने दि. ०७/०९/२०१२ च्या शासन निर्णयान्वये समिती गठीत केली होती. सदर समितीने दि. १५/०२/२०१३ रोजी सादर केलेला अहवाल व सदर सीमितीच्या अहवालावर दि. २८/०२/२०१४ च्या तत्कालीन मंत्रीमंडळ बैठकीमध्ये झालेल्या निर्णयाचा परामर्श घेऊन महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगर रचना अधिनियम, १९६६ व महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम या दोन अधिनियमांमध्ये आवश्यक सुधारणा करण्याकरिता मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेसाठी प्रस्ताव नगर विकास विभागाकडून सादर करण्यात आला होता. दि.०५/१२/२००८ रोजीच्या मंत्रिमंडळ बैठकीत त्याविषयी चर्चा होऊन पुढीलप्रमाणे सदर अधिनियमांत सुधारणा करण्याचा निर्णय घेतला आहे.

मंत्रीमंडळाच्या या निर्णयाची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी सुरू झाली आहे किंवा नाही हे जाणून घेण्यासाठी स्थानिक जिल्हा स्तरावरील मा. संचालक नगररचना नगरविकास विभाग, मा. उपसंचालक नगररचना-नगरविकास विभाग मा. जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्जाने विचारणाकरावी.अर्जासोबत हा मंत्रिपरिषदेचा निर्णय जोडावा. व खुलासा मागावा.

कोणत्याही जमीन मालमत्तेविषयीचा कोणताही करार, साठेखत (Agreement to sale) कुलमुखत्यारपत्र (Power of Atterney) विकसन करार (Development Agreement) - (Sale deed) खरेदीखताचे लेखन करण्याआधी विचारात घ्यावेत असे मुद्दे.

माहिती विवरण : १

(१) प्रॉपर्टी रजिस्टरच्या ७/१२ उताऱ्यावर वा अुताऱ्यात खरेदी देणार यांचे नांव आहे का? होय / नाही.

(२) खरेदी देणार यांचे नांवचे खरेदीखत आहे का? होय / नाही.

(३) सदर मिळकत खरेदी देणार यांच्या हिंदु एकत्र कुटुंबाची आहे का? होय /नाही.

(४) लिहून घेणार नांव : --

व्यवसाय : -------------------------------------

पत्ता : ---

लिहून देणार नांव : ---

व्यवसाय : -------------------------------------

पत्ता : ---

(५) मिळकतीचे वर्णन : पेठ स.नं.

टाऊन प्लॅनिंग स्किम नंबर : फायनल प्लॉट नंबर : सब प्लॉट नंबर :

क्षेत्रफळ : चौरस फूट : चौरस मीटर :

लांबी : फूट : रूंदी : फूट : अशी शेतीची / बिगरशेतीची

चतु: सीमा : ---

पूर्वेस : --

दक्षिणेस : --

पश्चिमेस : ---

व उत्तरेस : ---

मालमत्तेचे वर्णन अत्यंत अचूकपणे नमूद करावे.

मान्य झालेला दर चौरस फूटास चौरस मीटरास रू. ------ अक्षरी रूपये ------------

(६) खरेदी किंमत रक्कम रू. : विसार रक्कम रूपये : दर रू.

(७) साठेखताची मुदत :

(८) इतर महत्वाच्या अटी :

(अ) अज्ञानानाच हिस्सा आहे का? होय / नाही.

(ब) मिळकतीचा ताबा कोणाकडे व का?

(क) बोजा कोणाचा, का? व किती?

(ड) रस्ता, पाणी सहज उपलब्ध आहे का?

(इ) अन्य महत्वाची माहिती.

जाहीर नोटीस देताना नोटीसीमधील मजकूर तपासून प्रसिध्द करावा.

माहिती विवरण : २

(१) सब रजिस्टार – यांचे ऑफीसमध्ये शोध घेतला आहे काय?

(२) सर्व फोटो स्टँट व सर्टिफाईड कॉपीज यांच्या नकला घेतल्या आहे काय?

(३) रेव्हेन्यू खर्च घेतलाआहे काय?

(४) (अ) ३० वर्षाचे अगर जास्ती वर्षाचे ७/१२ चे उतारे घेतले आहेत का?
(ब) फेरफाराचे उतारे घेतले आहेत का? फेरफारासंबंधीत कागदपत्रे मिळवली आहेत का?

(५) सिटी सर्व्हे नगर भूमापन ऑफीसमध्ये सर्च घेतला आहे काय?

(६) प्रॉपर्टी रजिस्टरचा उतारा घेतला आहे काय ?
सर्व फेरफारच्या नोंदी विचारात घेतल्या आहेत काय ?

(७) दिवाणी कोर्टातील अॅटॅचमेंट रजिस्टरचा खर्च घेतला आहे का? तो आवश्यक आहे का?

(८) खरेदी देणार यांचे मालकी हक्क व वहिवाटीबद्दल अॅफिडेव्हीट अगर डिक्लेरेशन केले आहे का ?

(९) मिळकतीत भाडेकरू असल्यास त्यांची नांवे, धंदा, पत्ते व द. म. भाडे.
याची रूजवात व स्टॅण्डर्ड रेन्टची माहिती व पुरावा भाडे बाकी
असल्यास/ किती /याची माहिती घेतली आहे का?

(१०) शेती अगर बिगर शेती कर दिल्याच्या, कॉर्पोरेशन कर
दिल्याबद्दलच्या पावत्या, पाहिल्या आहेत का ?

(११) टाउन पर्लॅनिंगमध्ये मिळकत असल्यास त्याचे बेटेरमेंट चार्जेस
भरल्याबद्दल व स्कीमची सनद कोणाचे नावे आहे? रिपोर्टेटेड ओनर म्हणून कोणाचे नाव दाखल आहे?

माहिती विवरण : ३

(मिळकतीच्या मालकी हक्का संबंधीचे व ताब्याचे कागदाबाबतची माहिती) प्रत्येक कराराची माहिती खालील प्रमाणे मिळवावी व तपासावी.

(१) कराराचा प्रकार :

(२) तारीख :

(३) स्टॅम्प किती भरला?

(४) रजिस्ट्रेशन संबंधिची माहिती :
रजिस्टर केल्याची तारीख :
रजिस्टर नंबर :
रजिस्टर केलेल्या ऑफीसचे नांव :

(५) पक्षकार :
लिहून घेणार नांवे :

लिहून देणार नांवे :

(६) व्यवहारापोटी दिलेली रक्कम :

(७) दस्तऐवजाचा परिणाम :

(८) दस्तऐवजावरील स्पेशल विशेष अटी :

(९) सह्या व साक्षीदार :

माहिती विवरण ४

(१) मिळकतीसंबंधी माहिती

(२) मिळकत नगरपालीका, नगरपरिषद, महानगरपालीकेचे हद्दीत आहे का?

(३) मिळकतीस टेनन्सी कायदा लागू आहे का?

(४) मिळकतीस फ्रॅगमेन्टेशन ॲक्ट लागू आहे का?

(५) मिळकत टाउन प्लॅनिंग स्किममध्ये आहे /नाही / का?

(६) असल्यास बेटरमेंट चार्जेस भरले आहे का ?

(७) खरेदीखत करण्यास कलेक्टर, कमिशन, मामलेदार अगर
कॉन्सॉलीडेशन ऑफीसर यांच्या पूर्वपरवानगीची जरूरी आहे अगर कसे ?

(८) इन्कमटॅक्स ॲक्ट कलम २३५ सर्टिफिकेट घेतले आहे/नाही.
सर्टिफिकेट आवश्यक आहे का ?

(९) खरेदी घेणार यांनी योग्य ते फॉर्मस भरलेले आहेत का ?

(१०) स्टम्प किती : रू   अक्षरी

(११) मान्यता देणार कोण कोण आहेत? त्यांचे नाव व पत्ते
(*) मिळकतीमध्ये हिस्सेदार किती आहेत ?

(१२) साठेखतावरून साठेखत केले असल्यास मूळ साठेखत लिहून
घेणाऱ्याना मान्यता देणार म्हणून सामील केले आहे का ?

(१३) सदर मिळकतीमध्ये अज्ञानाचा हिस्सा आहे का ?
तो हिस्सा अज्ञानाचा स्वतंत्र मिळत आहे का ?
अगर हिन्दू एकत्र कुटुंबाचा अविभक्त हिस्सा आहे का ?

(१४) अज्ञानाचा स्वतंत्र हिस्सा असल्यास त्या करता डिस्ट्रिक्ट कोर्टाची
परवानगी घेतली आहे का?

(१५) खरेदीखतावर ते स्वत: सही करणार आहेत अगर त्यांचे मुखत्यार
सही करणार आहेत? होय / नाही.

(१६) मुखत्यार सही करणार असल्यास अस्सल मुखत्यारपत्र
खरेदी घेणार यांचे जवळ दिले आहे का? होय/ नाही.

(१७) भोगवट्यांच्या कागदांची यादी : जे अस्सल कागद देता येणार
नाहीत त्यांच्या सही शिक्याच्या अगर फोटो स्टॅंट अगर खऱ्या नकला
लिहून घेणार यांना दिल्या आहेत का? होय / नाही.

(१८) नांव बदलणे : मामलेदाराकडे, नगर भूमापन, सरकारी अधिकारी यांचे साठी कागदोपत्री

नांव बदलण्या करता अर्ज तयार करून त्यावर लिहून देणार यांच्या सह्या घेतल्या

आहेत का? होय / नाही

(१९) भाडेकऱ्यांशी रूजवात घातली आहे का ?

(२०) इन्कम टॅक्स खात्यामध्ये मिळकत कशी दाखवली आहे याची माहिती मिळवणे.

स्वकष्टार्जित / हिन्दु एकत्र कुटुंबाची /भागीदारीची.

(२१) मिळकतीचे कंप्लिशन सर्टिफिकेट आहे का? होय / नाही.

(२२) कुठल्या कोर्टात अगर ऑफीसमध्ये प्रकरण चालू आहे का? होय /नाही.

आपण जो कराराचा मसुदा तयार करीत आहात त्यामध्ये किमान मागील ३० वर्षामधे सदर मालमत्तेच्या हस्तांतरणाचा इतिहास व्यवस्थित नमूद केला पाहीजे. हस्तांतरणाला पुष्टी पाठींबा देणारे उतारे, पुरावे,फेरफार, नोंदणीकृत दस्तांचे क्रमांक व दिनांक यांचा उल्लेख अचूकपणे करारामधे केला पाहिजे.

गृहकर्ज

बांधकाम उद्योजकाकडून तसेच ठशीरश्रश सदनिका धारकाकडून फ्लॅट-सदनिका विकत घेण्यासाठी कर्ज मिळते. काही वित्तसंस्था open plot बिनशेती N.A. मोकळा भूखंड विकत घेण्यासाठी कर्ज देतात. सदनिका, बंगला, रो-हाऊस, दुकान विकत घेण्यासाठी, घर दुरूस्तीसाठी, घराचे वाढीव बांधकाम करण्यासाठी वित्तसंस्था कर्ज देतात. कर्ज देण्याआधी वित्तसंस्थेचे सल्लागार मालमत्ता निर्वेध आहे किंवा नाही याची तपासणी करण्यासाठी मालमत्तेबाबत शोध अहवाल Search Report मिळवतात. मालमत्तानिर्वेध असल्याची खात्री झाल्यानंतरच वित्तसंस्था कर्ज मंजूर करतात. कर्ज देताना नोंदणीकृत गहाणखत केले जाते.

कर्ज मागण्याआधी बँकेकडून पुढील माहिती मिळवावी.

(१) बँक ग्राहकाचा अर्ज दाखल करण्याचे वेळी ग्राहकाकडून किती फी घेणार आहे ?

(२) संबंधित स्थावर मालमत्तेचे टायटल तपासण्यासाठी शोध अहवालासाठी, Search Report साठी बँक किती फी घेणार आहे?

(३) मालमत्ता खरेदीसाठी जो करार नोदणीकृत करायचा आहे त्याचे मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी कोणी भरायची आहे? किती भरायची आहे?

(४) ग्राहकाच्या उत्पन्नाचे सर्व पुरावे तपासून त्यानंतर बँक ग्राहकाला किती रक्कम कर्ज म्हणून मंजूर करता येईल याचा निर्णय घेते.

(५) बँकेची फी,स्टॅम्प ड्युटी, नोंदणी फी, प्रोसेस फी आणि ग्राहकाने स्वत:च्या खिशातून किती खर्च करायचे? बीज भांडवल किती द्यायचे? याची माहिती आधी घ्यावी.

(६) आपण आपल्या उत्पन्नाचे सर्व पुरावे आधी बँकेला सादर करावेत. बँक आपल्याला किती रकमेचे कर्ज मंजूर करण्यास तयार आहे? या विषयीचे लेखी पत्र बँकेकडून आधी मिळवा.

आपल्याला बँकेने कर्ज म्हणून मंजूर केलेली रक्कम, बँकेची फी, मुद्रांक शुल्क (स्टँम्प ड्युटी) नोंदणी फी, आपल्याकडील बीज भांडवल याचा अंदाज आधी घेतला पाहीजे. सर्व रकमांची पूर्तता होणार असल्याची खात्री केल्यानंतर आपण मालम त्तेच्या खरेदीसाठी पहाणी करण्यास सुरवात करावी.

बँकेचा व्याज दर किती आहे? FLOATING INTEREST का Fixed Intrest याचा निर्णय विचारपूर्वक घ्या.

नोकरी करणाऱ्या ग्राहकाला गृहकर्ज देण्यासाठी बँक काय तपासते.?

(१) ग्राहकाचे वय, (२) ग्राहकावर अवलंबून असणाऱ्या व्यक्तींची संख्या, त्यांचे वय, (३) ग्राहकाचा घरखर्च (किमान व कमाल), (४) ग्राहकाच्या घरातील अन्य मिळवत्या व्यक्तींचे मासिक उत्पन्न. (५) ज्या ग्राहकाच्या पगारातून सलग सहा महिने प्रॉव्हीडंट फंड वजा झालेला असतो असा नोकरी करणारा ग्राहक गृह कर्जाला पात्र असतो., (६) उत्पन्नाचे सर्व मार्ग तपासून ग्राहकाची कर्ज फेडण्याची क्षमता, (७) मध्यम/वृध्द ग्राहकाचे निवृत्त होण्याचे वय लक्षात घेऊन कर्ज फेडीचा कालावधी ठरवला जातो., (८) ग्राहकासह सहजामीनदार असलेल्या व्यक्तीचे वय व उत्पन्न., (९) ग्राहकाची एल. आय. सी. पॉलीसी रक्कम किती आहे ?

व्यवसाय करणाऱ्या ग्राहकाला गृहकर्ज देण्यासाठी बँक काय तपासते ?

(१) व्यवसाय करणाऱ्या ग्राहकाचे मागील तीन वर्षाचे चार्टर्ड अकौटंटने प्रमाणित केलेले नफा - तोटा पत्रक, ताळेबंद, प्रत्येक वर्षी झालेला नफा., (२) ग्राहकाचे वय, (३) ग्राहकावर अवलंबून असणाऱ्या व्यक्तींची संख्या व वय, (४) ग्राहकाच्या घरातील अन्य मिळवत्या व्यक्तींची उत्पन्नाची साधने व मासिक उत्पन्न, (५) मागील किमान एका वर्षाची बँक स्टेटमेंटची प्रत तपासली जाते., (६) जामीन व्यक्तीच्या - उत्पन्नाची साधने व दरमहाचे सरासरी / वार्षिक उत्पन्न

किती?, (७) ग्राहकाची बचत करण्याची सवय, (८) ग्राहकाने वेळेवर भरलेले सर्व कर.या सर्व बाबींना कर्ज मंजूर करण्या आधी बँक महत्व देते., (९) मागील तीन वर्षांचे कर / इन्कमटॅक्स, देणी एकदम भरणाऱ्या ग्राहकाविषयी बँकेचे मत प्रतिकुल होऊ शकते., (१०) अस्थिर, व्यावसायीकांना, पत सिध्द करू शकत नाहीत, हिशोब नीट ठेवलेले नाहीत, कर वेळेवर भरलेले नाहीत. अशा व्यावसायिकांना वित्तसंस्था गृहकर्ज मंजूर करत नाहीत.

स्वत:च्या उत्पन्नाचे विश्वसनीय दाखले, पुरावे जमा करा. त्या आधारे आपल्याला किती कर्ज मिळू शकते याची आधी माहिती घ्या. नंतर सदनिका, बंगला, प्लॉट खरेदी करणयासाठी प्रयत्न करा. कोणालाही आधी रक्कम ॲडव्हान्स देऊन नंतर कर्ज मिळवण्याचा प्रयत्न करू नका.

अर्जदार.----------------------

मा.गाव कामगार तलाठी साहेब,

पत्ता------------------------

तलुका जिल्हा

दिनांक. / /

सप्रेम नमस्कार,

सादर अर्ज,

विषय :- खालील अभिलेखांच्या खऱ्या नकला उपलब्ध करून देणे बाबत.

महोदय,

या गावचे गाव नमुना एक - क (१- क), गाव नमुना ३, गाव नमुना ७ अ, गाव नमुना ७ ब यांच्या खऱ्या नकला मला उपलब्ध करून द्याव्यात. त्यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे. हे अभिलेख मला शोध अहवाल तयार करण्यासाठी हवे आहेत.

आपला नम्र

अर्जदाराची सही/अंगठा.

टीप:- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ३२७ अन्वये जमीनविषयक अभिलेख हे सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत.

मा. गाव कामगार तलाठी साहेब,
सज्जा
गावाचे नांव

अर्जदाराचे नाव.-----------------

पत्ता. -----------------------

तालुका जिल्हा

दिनांक / /

यांस सादर अर्ज

विषय :- खाली वर्णन केलेल्या जमिनीबाबत अभिलेखाच्या खऱ्या नकला देणे बाबत.

गावाचे नाव. --

अ.नु.	**स.नं / गट नंबर**	**हिस्सा नंबर**	**क्षेत्र हे / आर**

वर वर्णन केलेल्या जमिनीबाबत गाव नमुना
गाव नमुना सहा - अ ची प्रत
गाव नमुना सहा - क ची प्रत
गाव नमुना २ (दोन)
हे अभिलेख मला शोध अहवाल तयार करण्यासाठी हवे आहेत. त्यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

आपला नम्र,

अर्जदाराची सही

टीप : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन विषयक अभिलेख हे सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत.

मा. गाव कामगार तलाठी साहेब,
सज्जा
गावाचे नांव

अर्जदाराचे नाव.-----------------

पत्ता.------------------------

तालुका जिल्हा

दिनांक / /

यांस सादर अर्ज

विषय : खाली वर्णन केलेल्या जमिनीबाबत अभिलेखाच्या खऱ्या नकला देणे बाबत.

गावाचे नाव. --

अ.नु.	**स.नं/गट नंबर**	**हिस्सा नंबर**	**क्षेत्र हे/आर**

वर वर्णन केलेल्या जमिनीबाबत गाव नमुना
गाव नमुना सहा - अ ची प्रत
गाव नमुना सहा - क ची प्रत
गाव नमुना २ (दोन)
हे अभिलेख मला शोध अहवाल तयार करण्यासाठी हवे आहेत. त्यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

आपला नम्र,

अर्जदाराची सही

टीप : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन विषयक अभिलेख हे सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत.

दिनांक.   /   /

मा. जिल्हाधिकारी साहेब / मा.भूसंपादन अधिकारी

जिल्हा.-----------

यांस

सविनय सादर अर्ज,

विषय : खाली वर्णन केलेल्या जमिनीबाबत योग्य ती माहिती देणे बाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन

गावाचे नाव   तालुका   जिल्हा

अनु. क्र.	**भूमापन क्र. स.नं. / गट नं.**	**क्षेत्र**	
		हे.	**आर**

(१) वर वर्णन केलेली जमीन / मालमत्ता सध्या व पूर्वी अस्तित्वात व लागू असलेल्या कायद्यान्वये शासनाने अधिग्रहीत / संपादित / राखीव / संरक्षित केली आहे का ?

(२) नजिकच्या काळात सदर जमीन / मालमत्ता सध्या अस्तित्वात असलेल्या कायद्यान्वये अधिग्रहित / संपादित / राखीव / संरक्षित करण्याचे प्रस्तावित आहे का?

(३) जर सदर जमीन / मालमत्ता या पूर्वीच अधिग्रहीत / संपादित/राखीव / संरक्षित करण्याची कारवाई सुरू झाली असेल तर त्याविषयीचे योग्य ते अभिलेख कोणत्या आस्थापनात उपलब्ध होऊ शकतील? त्या आस्थापनाचा पत्ता कळवावा.

(४) जर सदर जमीन / मालमत्ता या पूर्वीच अधिग्रहीत / संपादित / राखीव / संरक्षित करण्याची कारवाई कायद्यातील तरतुदींप्रमाणे पूर्ण झाली असेल त्या बाबतची योग्य ती कागदपत्रे, नकाशे, उतारे, दस्तऐवज कोणत्या आस्थापनात उपलब्ध होतील? त्या आस्थापनाचा पत्ता कळवावा.

वरील माहिती मला संबंधित जमीन / मालमत्तेबाबत शोध अहवाल तयार करण्यासाठी हवी आहे.

आपला नम्र

अर्जदाराची सही --------------------

अर्जदाराचे नाव --------------------

अर्जदाराचा पत्ता --------------------

टीप : महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये आम्ही मागणी केलेली वरील अभिलेख, कागदपत्रे, उतारे सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत.

जमीन – मालमत्तेच्या विविध प्रश्नांवर मार्गदर्शन

ॲड. अतुल उमराणी
द्वारा – ॲड. शिरीष ताम्हाणे अँड असोसिएट्स
१९४ पर्वती गाव, पुरोहीत हॉस्पिटल
समोर, पुणे.४११००२

श्री.सतीश जोशी.
७ अमृतसिद्धी अपार्टमेंट
हिंगणे खुर्द, सिंहगड रस्ता.
पुणे ४११०५१

पहा व ऐका संकेतस्थळ

www.maza 7/12.com

पहा व वाचा संकेतस्थळ

www.propertylawlearning.com

जमीन – मालमत्तेविषयी महत्वाची कार्यालये व तेथे चालणारे कामकाज

(१) गाव कामगार तलाठी कार्यालय – किमान मागील १० वर्षाचे सातबारा उतारे, फेरफार उतारा (गांव नमुना ६) फेरफारासंबंधीची कागदपत्रे, गांव नमुना १ व १ चा गोषवारा, गांव नमुना एक – क, गांव नमुना २, गांव नमुना –६ व ६अ, ६क, सात – अ, सात – ब, ८अ, जमीन एन.ए. (बिनशेती) करण्यासाठी स्थळ पहाणी अहवाल, सारा – कर गोळा करणे इत्यादी.

(२) तहसील कार्यालय – तलाठी यांचेकडे ठेवले नसतील असे सातबारा उतारे, फेरफार उतारे, फेरफारासंधीची कागदपत्रे, आदेशांच्या नकला.बांधा वरून रस्त्याबाबतचे विवाद इत्यादी. ॲलीनेशन रजिस्टर–तालुक्यातील प्रत्येक गावातील इनाम – वतनात समाविष्ट जमिनींची माहिती.

(३) उपविभागीय अधिकारी – मंडल अधिकारी यांनी प्रमाणित किंवा नामंजूर केलेल्या – फेरफाराविरूध्दचे अपील, विविध परवाने देणे, जिल्हाधिकारी यांनी प्रदान केलेली कामे विविध प्रकरणांवर न्यायदान.

(४) जिल्हाधिकारी – प्रामुख्याने N.A. (बिनशेती) परवानगी देणे.

(५) जिल्हाधिकारी (कुळकायदा शाखा) जमीन हस्तांतरीत करण्याआधी – विकत घेण्याआधी विविध परवाने देणे.

(६) जिल्हाधिकारी (पुनर्वसन शाखा) – धरण – प्रकल्प ग्रस्तांचे पुनर्वसन विषयक निर्णय व कामकाज करणे.

(७) सिटी सर्व्हे – नगर भूमापन कार्यालय – सिटी सर्व्हे उतारा, मिळकत पत्रिका (property Card) फेरफार उतारे, फेरफारा संबंधिची कागदपत्रे, कमी जास्त पत्रक, सिटी – सर्व्हे नकाशा, नगरभूमापन आलेख, हक्क नोंदीबाबतच्या अर्जांचे निर्णय, सिटी सर्व्हेची सरकारी मोजणी.

(८) तालुका अधीक्षक भूमी अभिलेख (T.I.L.R.) गांव नकाशा, मोजणी खात्याकडील नकाशे व कागदपत्रे, चतुः सीमा नकाशा, पोटहिस्सा – फाळणी नकाशा, चौकशी रजिस्टर उतारा, आकारफोड, आकारबंद, कमी जास्त पत्रक, एकत्रीकरण/ गटवारी उतारे/ नकाशे, जमिनीची सरकारी मोजणी करणे.

(९) नगररचना कार्यालय (Town Planning) झोन दाखला, भाग नकाशा, झोन नकाशा, ले आऊट नकाशा, इमारत आराखडा मंजूरी, जमीन N.A. (बिनशेती) करण्यासंबधीचे विविध निर्णय. विकास आराखड्याची प्रत.

(१०) सब – रजिस्टार कार्यालय – मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क स्वीकारणे, खरेदी – विक्री – इत्यादी मालमत्ता हस्तांतरणाचे विविध दस्त नोंदणी करणे. दस्तांची सत्य प्रत देणे, मालमत्तेचा सर्च रिपोर्ट देणे.

(११) नगरपालीका / नगरपरीषद / महानगरपालीका – झोन दाखला, झोन नकाशा, भाग नकाशा. ले आऊट नकाशा. इमारत आराखडा मंजूर करणे. बांधकाम सुरू करणे दाखला व भोगवटा पत्र. बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला. मालमत्तेविषयी कर वसूली इत्यादी. शहरातील नागरिकांना विविध सेवा सुविधा देणे.

गुंतागुंतीच्या प्रकरणात पुढील उतारे, कागदपत्रे, दस्तऐवज, नागरिकांना न्याय मिळवून देण्यासाठी शोध अहवाल (Search Report) तयार करण्यासाठी उपयोगी पडतील.

पुणे विभाग

क्र.	तहसिलदार कचेरी	क्र.	उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी
१	क, ड, ई पत्रक	१	टिपण
२	ईनाम पत्रक	२	गुणाकार बुक
३	जन्ममृत्यू रजिस्टर	३	आकारफोड
		४	कमी-जास्त पत्रक
		५	आकारबंद
		६	योजनापत्रक
		७	एकत्रीकरण योजना नोंदवही
		८	दुरुस्ती योजना
		९	शुद्धिपत्रक
		१०	एकत्रीकरण जबाब धारिका
		११	शेतपुस्तक
		१२	वसलेवार बुक
		१३	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१४	क्षेत्रबुक
		१५	ताबेपावती
		१६	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१)९(२) चे नकाशे
		१७	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३)९(४) चे उतारे

जिल्हे : पुणे, सातारा, सांगली, कोल्हापूर, सोलापूर.

कोकण-मुंबई विभाग

क्र.	तहसिलदार कचेरी	क्र.	उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी
१	क, ड, ई पत्रक	१	टिपण
२	सूड रजिस्टर	२	गुणाकार बुक
३	जन्ममृत्यू रजिस्टर	३	आकारफोड
४	बोटखत	४	कमी - जास्त पत्रक
		५	आकारबंद (मूळ, दशमान, गटवार, वाडी विभाजन)
		६	योजनापत्रक
		७	एकत्रीकरण योजना नोंदवही
		८	दुरुस्ती योजना
		९	शुद्धिपत्रक

		१०	एकत्रीकरण जबाब धारिका
		११	शेतपुस्तक
		१२	वसलेवार बुक
		१३	कच्चा सूड
		१४	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१५	क्षेत्रबुक
		१६	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१) ९(२) चे नकाशे
		१७	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३) ९(४) चे उतारे
		१८	ताबेपावती
जिल्हे : मुंबई, मुंबई उपनगर, ठाणे, रायगड, रत्नागिरी, सिंधुदुर्ग.			

नाशिक विभाग

क्र.	तहसिलदार कचेरी	क्र.	उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी
१	क, ड, ई पत्रक	१	टिपण
२	ईनाम पत्रक	२	गुणाकार बुक
३	जन्ममृत्यू रजिस्टर	३	आकारफोड
		४	कमी-जास्त पत्रक
		५	आकारबंद
		६	योजनापत्रक
		७	एकत्रीकरण योजना नोंदवही
		८	दुरुस्ती योजना
		९	शुद्धिपत्रक
		१०	एकत्रीकरण जबाब धारिका
		११	शेतपुस्तक
		१२	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१३	क्लासर रजिस्टर
		१४	वसलेवार बुक
		१५	क्षेत्रबुक
		१६	ताबेपावती
		१७	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१)९(२) चे नकाशे
		१८	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३)९(४) चे उतारे
जिल्हे : जळगांव, धुळे , नंदूरबार, नाशिक , अहमदनगर.			

औरंगाबाद विभाग

क्र.	तहसिलदार कचेरी	क्र.	उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी
१	क, ड पत्रक	१	टिपण

२	खासरा पत्रक	२	गुणाकार बुक
३	खासरा पाहाणी पत्रक	३	आकारफोड
४	जमाबंदी फाईल रजिस्टर	४	कमी–जास्त पत्रक
५	जोड तक्ता अ	५	आकारबंद
		६	योजनापत्रक
		७	एकत्रीकरण योजना नोंदवही
		८	दुरुस्ती योजना
		९	एकत्रीकरण जबाब धारिका
		१०	शेतवार पत्रक
		११	वसलेवार बुक
		१२	पक्का बुक
		१३	रिव्हीजन बुकर (रिव्हीजन आकारबंद)
		१४	फोडी टिपण बुक
		१५	पोटहिस्सार टिपण बुक
		१६	क्लासर रजिस्टर
		१७	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१८	ग्रामपंजी
		१९	क्षेत्रबुक
		२०	ताबेपावती
		२१	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१)९(२) चे नकाशे
		२२	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३)९(४) चे उतारे
जिल्हे : औरंगाबाद, जालना, परभणी, हिंगोली, नांदेड, लातूर, उस्मानाबाद, बीड.			

अमरावती विभाग

क्र.	तहसिलदार कचेरी	क्र.	उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी
१	पेरे पत्रक	१	गुणाकार बुक
२	जमाबंदी पत्रक	२	आकारफोड
३	जन्ममृत्यू रजिस्टर	३	कमी – जास्त पत्रक
		४	आकारबंद
		५	योजनापत्रक
		६	एकत्रीकरण योजना नोंदवही
		७	दुरुस्ती योजना
		८	एकत्रीकरण जबाब धारिका
		९	शेतपुस्तक
		१०	पोटहिस्सा टिपण बुक
		११	वसलेवार बुक

		१२	मोजणी बुक
		१३	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१४	ग्रामपंजी
		१५	क्षेत्रबुक
		१६	पोटहिस्सा पत्रक
		१७	क्लासर रजिस्टर
		१८	वाजीब - उल - अर्ज
		१९	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१)९(२) चे नकाशे
		२०	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३)९(४) चे उतारे
जिल्हे : बुलढाणा, अकोला, वाशिम, अमरावती, यवतमाळ			
नागपूर विभाग			
क्र.	**तहसिलदार कचेरी**	**क्र.**	**उपअधिक्षक भूमी अभिलेख कचेरी**
१	बंदोबस्त मिसल	१	पुनर्मोजणी आकारबंद
२	वाजीब उल अर्ज	२	पुनर्मोजणी गुणाकार बंद
३	निस्तार पत्रक	३	आकारफोड
		४	कमी - जास्त पत्रक
		५	एकत्रीकरण योजनापत्रक
		६	दुरुस्ती योजना
		७	शुद्धीपत्रक
		८	एकत्रीकरण आकारबंद
		९	शेतपुस्तक
		१०	एकत्रीकरण जबाबपंजी
		११	एकत्रीकरण गाव पी.सी.
		१२	बंदोबस्त मिसल
		१३	बंदोबस्त आकारबंद
		१४	वाजीब उल अर्ज
		१५	निस्तार पत्रक
		१६	पॉलीगॉन पत्रक
		१७	साईड पत्रक
		१८	टॅव्हर्स पत्रक
		१९	ताबेपावती
		२०	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९ (१) ९(२) चे नकाशे
		२१	एकत्रीकरण योजनेवेळचे ९(३) ९(४) चे उतारे

जिल्हे : वर्धा, नागपूर, भंडारा, गोंदिया, चंद्रपूर, गडचिरोली.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ३२७ प्रमाणे जमीन विषयक कागदपत्रे ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत.

चार पुस्तकं वाचली म्हणजे कोणी शहाणा होतो का?

हो.

होतो.

कोणत्याही प्राण्याला, सजीवाला, अनुभवाने शहाणपण येतं. बऱ्याच प्राण्यांना काही प्रमाणात त्यांचे जन्मदाते थोडंफ़ार शिक्षण देतात. पण मानव हा असा प्राणी आहे ज्याला स्वतःचे अनुभव व आईवडील यांसोबत पुर्वी जगलेल्या आणि आता जिवंत नसलेल्या माणसांचे अनुभवही शिकता येतात. ते पुस्तकांद्वारे. माणसाला आपल्या सभोवताली नसलेल्या, दूर देशातल्या माणसांचे अनुभव समजून घेऊन शिकता येतं. तेही पुस्तकांद्वारे. प्रत्यक्ष अनुभवांहून चांगला शिक्षक नाहीच. पण इतरांना आलेले अनुभव, त्यांनी खाल्लेल्या ठेचा याही माणसाला शिकवतात आणि शहाणे करून सोडतात.

म्हणून वाचा

वाचत रहा.

www.esahity.com

www.esahity.in

विनामूल्य वाचक नोंद करण्यासाठी लिहा

esahity@gmail.com