नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
तळमजला, नवीन प्रशासकीय इमारत, विधान भवनसमोर, पुणे १
ई-मेल **आयडी**-do४.igro@igrmaharashtra.nic.in **वेबसाईट**- www.igrmaharashtra.gov.in
दूरध्वनी क्र.०२०-२६१२३८२६ **फॅक्स क्र.०२०-२६१२९९४९**

क्र.का.४/प्र.क्र.२४९/२०१३/४५४ दिनांक -१२/०७/२०२१.

विषय : महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१५.

संदर्भ : १) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/नियम४४/प्र.क्र.२४९/१२२८/०६, दि.२३.०८.२००६.
२) या कार्यालयाचे पत्र क्र.का.४/प्र.क्र.२४९/भाग-२, दि.२२.०१.२०१६.
३) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/पिआयएल/क्र.२२१७८/१६/५५८, दि.२१.०५.२०१८.
४) शासन पत्र क्र.संकीर्ण-२०२१/प्र.क्र.७५/ल-१, दि.१७.०६.२०२१.

परिपत्रक :

महाराष्ट्र नोंदणी (सुधारणा) नियम, २००५ नुसार महाराष्ट्र नोंदणी नियम, १९६१ चे नियम ४४ मध्ये खंड 'ई' दाखल करण्यात आलेला आहे. सदर सुधारणेनुसार या कार्यालयाने संदर्भ क्र.१ ने सविस्तर परिपत्रक निर्गमित केलेले आहे व परिपत्रकासोबत विवरणपत्र जोडून त्यातील अनुक्रमांक ५ मध्ये मुंबई जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ मधील तरतुदी नमुद केलेल्या आहेत. दिनांक ०१/०१/२०१६ च्या शासन सुधारणेनुसार, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबतच्या अधिनियमामध्ये कलम ८ब नव्याने सामाविष्ठ करण्यात आलेले आहे. सदर सुधारणा संदर्भ क्र.२ अन्वये सर्व दुय्यम निबंधक यांना योग्य त्या कार्यवाहीस्तव देण्यात आलेली आहे.

तथापि, दुय्यम निबंधक हे दस्त नोंदणी करताना, महाराष्ट्र नोंदणी नियम, १९६१ चे नियम ४४ मधील खंड ई प्रमाणे, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१५ मधील कलम ८ब च्या,

परंतु, कोणतीही व्यक्ती, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रिकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१५ अंमलात आल्याच्या दिनांकापुर्वी अधिसूचित केलेल्या प्रमाणक्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्र असलेल्या, उपरोक्त विनिर्दिष्ट क्षेत्रांमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीच्या कोणत्याही

खंडाचे, असा खंड, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ या अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायदयान्वये, नियोजन प्राधिकरणाने किंवा, यथास्थिती, जिल्हाधिका-याने मंजूर केलेला पोट-विभाग किंवा रेखांकन यामुळे निर्माण झाला असल्याखेरज, हस्तांतरण करणार नाही."

या तरतुदीप्रमाणे आवश्यक असलेली परवानगी दस्तासोबत जोडत नाहीत. ही बाब मा.न्यायालयाच्या पिआयएल मध्ये झालेल्या आदेशान्वये निदर्शनास आलेली होती. सदर पिआयएलच्या अनुषंगाने या कार्यालयाने संदर्भ क्र.३ नुसार परिपत्रक निर्गमित केलेले आहे.

गेल्या काही वर्षामध्ये जमिनीच्या किमती प्रचंड वाढल्या आहेत. त्यामुळे मोठया प्रमाणात जमिनीचे तुकडे करून त्यांची विक्री करण्याचे प्रकार वाढले आहेत. महसूल अधिनियमातील तरतुदीनुसार तुकडेबंदी लागू आहे. तरीदेखील असे व्यवहार होत असून त्यांची दस्त नोंदणीही होत आहे. मध्यंतरी राज्य सरकारने या संदर्भात नोंदणी व मुद्रांक शुल्क विभागाला चौकशीचे आदेश दिले होते. यात असे अनेक प्रकार झाल्याचे निदशर्नास आले होते. यास्तव दुय्यम निबंधक यांना दस्त नोंदणी करतांना वर नमुद केलेल्या महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१५, कलम ८ब मधील परंतुक मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मंजूर केलेला पोटविभाग किंवा रेखांकन दस्तासोबत न जोडता दस्त नोंदणीस स्विकारता येणार नाही.

थोडक्यात उक्त कायदयातील तरतुदींचा विचार करता-

१) एखाद्या सर्व्हे नंबरचे क्षेत्र दोन एकर आहे. त्याच सर्व्हे नंबरमधील तुम्ही एक, दोन अथवा तीन गुंठे जागा विकत घेणार असेल, तर त्यांची दस्त नोंदणी होणार नाही. मात्र, त्याच सर्व्हे नंबरचा 'ले-आउट' करून त्यामध्ये एक, दोन गुंठयांचे तुकडे पाडून त्यास जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम प्राधिकरणाची मंजुरी घेतली असेल तर अशा मान्य 'ले-आउट' मधील एक, दोन गुंठे जमिनीच्या व्यवहाराची दस्त नोंदणी होऊ शकणार आहे.

२) यापुर्वीच ज्या पक्षकाराने प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी तुकडयाची खरेदी घेतली असेल, अशा तुकडयाच्या खरेदी विक्री व्यवहारासाठी सुध्दा उक्त कायदयातील कलम ८ब नुसार सक्षम प्राधिकारी किंवा जिल्हाधिकारी यांची परवानगी आवश्यक आहे.

३) एखादा अलहीदा निर्माण झालेल्या तुकडयाची शासन भुमी अभिलेख विभागामार्फत हददी निश्चित होऊन / मोजणी होवून त्याचा स्वतंत्र हदद निश्चितीचा मोजणी नकाशा देण्यात आला असेल अशा क्षेत्राचे विक्री करण्यासाठी परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही. अशा स्वतंत्रपणे निर्माण झालेल्या तुकड्याच्या विभाजनास वरील अटी व शर्ती लागू रहातील.

वरील सुचनांचे सर्व दुय्यम निबंधक यांनी काटेकोरपणे पालन करावे व दस्त नोंदणी करताना अनियमितता होणार नाही याची दक्षता घ्यावी. अशा प्रकारे दस्त नोंदणी करताना अनियमितता केल्याचे आढळुन आल्यास त्यांचेविरूध्द योग्य ती प्रशासकीय कार्यवाही करण्यात येईल, याची नोंद घ्यावी.

सही/-

(श्रावण हर्डीकर)

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,

महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१) सर्व सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१.

२/- यांना कळविण्यात येते की, सदर परिपत्रकाची प्रत आपले अधिनस्त सर्व दुय्यम निबंधकांच्या निदर्शनास आणून त्याची दिंनांकीत स्वाक्षरीची प्रत आपले अभिलेखात ठेवावी.

२) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.

३) उप सचिव, महसूल व वन विभाग, (ल-१), मंत्रालय, मुंबई.

४) उप सचिव, महसूल व वन विभाग, (म-१), मंत्रालय, मुंबई.

निर्गमित

(गोविंद कराड)

नोंदणी उपमहानिरीक्षक (मुख्यालय)

महाराष्ट्र राज्य, पुणे.