L. A. BILL No. XCIV OF 2025.

A BILL

FURTHER TO AMEND THE MAHARASHTRA PREVENTION OF FRAGMENTATION AND CONSOLIDATION OF HOLDINGS ACT.

सन २०२५ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ९४.

महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी विधेयक.

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते ;

१९४७ चा ६२.

२०२५ चा महा. अध्या. १०.

आणि ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे, अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती ; आणि, म्हणून, त्यांनी दिनांक ३ नोव्हेंबर २०२५ रोजी, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अध्यादेश, २०२५, हा प्रख्यापित केला होता ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रूपांतर करणे इष्ट आहे ;

त्याअर्थी, भारतीय गणराज्याच्या शहात्तराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.

१. (१) या अधिनियमास, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०२५, असे म्हणावे.

(२) तो, दिनांक ३ नोव्हेंबर २०२५ रोजी अमंलात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

सन १९४७ चा अधिनियम क्रमांक ६२ याच्या कलम ८ब ची सुधारणा.

२. महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, "मुख्य अधिनियम" असा केला आहे) याच्या कलम ८ब मधील परंतुक वगळण्यात येईल. १९४७ चा ६२.

सन १९४७ चा अधिनियम क्रमांक ६२ याच्या कलम ९ ची सुधारणा.

३. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ९ मध्ये,—

(क) पोट-कलम (३) मधील, परंतुके आणि स्पष्टीकरण वगळण्यात येईल ;

(ख) पोट-कलम (३) नंतर, पुढील पोट-कलम जादा दाखल करण्यात येईल :—

"(४) या अधिनियमात काहीही अंतर्भूत असले तरी, १५ नोव्हेंबर १९६५ रोजी किंवा त्यानंतर आणि १५ ऑक्टोबर २०२४ रोजी किंवा त्यापूर्वी या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या विरुद्ध केलेले जमिनीचे हस्तांतरण किंवा विभाजन हे, जर अशी जमीन, कोणत्याही खऱ्याखुऱ्या अकृषिक वापराकरिता वापरली जात असेल किंवा वापरण्याचे उद्देशित असेल आणि ती, —

(अ) महानगरपालिकांच्या, नगरपरिषदांच्या व नगर पंचायतींच्या हद्दीतील क्षेत्रातील असेल; किंवा

(ब) मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, १९७४ अन्वये स्थापन केलेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या, महाराष्ट्र महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण अधिनियम, २०१६ अन्वये स्थापन केलेल्या महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणांच्या, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये अधिसूचित केलेल्या विशेष नियोजन प्राधिकरणांच्या अधिकारक्षेत्रांतर्गत निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता नेमून दिलेल्या क्षेत्रांतील असेल; किंवा

१९७५ चा महा. ४.
२०१७ चा महा. ३.
१९६६ चा महा. ३७.

(क) छावणी अधिनियम, २००६ अन्वये छावणी घटित केलेली आहे त्या क्षेत्रातील असेल; किंवा २००६ चा ४१.

(ड) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये, किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या अन्य कोणत्याही कायद्यान्वये तयार केलेल्या प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता नेमून दिलेल्या क्षेत्रांतील आणि वृद्धी केंद्रांमध्ये समाविष्ट असलेल्या क्षेत्रांतील असेल; किंवा १९६६ चा महा. ३७.

(इ) प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेत निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता नेमून दिलेल्या आणि ज्यास एकीकृत विकास नियंत्रण व प्रचालन विनियम लागू होतात अशा कोणत्याही गावाच्या, शहराच्या किंवा नगराच्या सीमांच्या 'परिघीय क्षेत्रातील' असेल,

तर, जमिनीचे असे हस्तांतरण किंवा विभाजन हे, त्यासाठी कोणतेही अधिमूल्य न आकारता नियमाधीन करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल.".

सन २०२५ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १० याचे निरसन व व्यावृत्ती.

२०२५ चा महा. अध्या. १०.

४. (१) महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अध्यादेश, २०२५, हा, याद्वारे, निरसित करण्यात येत आहे.

(२) अशा प्रकारे निरसन झाले असले तरी, उक्त आध्यादेशाद्वारे सुधारणा करण्यात आलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या संबंधित तरतुदींन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती किंवा कोणतीही कार्यवाही (काढण्यात आलेली कोणतीही अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश यांसह) ही, या अधिनियमान्वये सुधारणा करण्यात आलेल्या मुख्य अधिनियमाच्या संबंधित तरतुदींन्वये करण्यात आलेली कोणतीही कृती, कार्यवाही किंवा, यथास्थिति, काढण्यात आलेली अधिसूचना किंवा दिलेला आदेश असल्याचे मानण्यात येईल.

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन

महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम (१९४७ चा ६२) हा, राज्यातील शेतजमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्यासाठी आणि अशा शेतजमिनींवर अधिक चांगली लागवड करण्याच्या प्रयोजनासाठी शेतजमिनींचे एकत्रीकरण करण्यासाठी तरतूद करण्याकरिता अधिनियमित करण्यात आला आहे. शासनाने, उक्त अधिनियमान्वये, प्रमाणित क्षेत्र म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या अशा स्थानिक क्षेत्रांमधील प्रत्येक वर्गाच्या जमिनीसाठी एक स्वतंत्र तुकडा म्हणून फायदेशीरपणे लागवड करता येऊ शकेल असे किमान क्षेत्र अधिसूचित केले आहे. उक्त अधिनियमामध्ये, तुकड्यांचे म्हणजेच, प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी जमिनीच्या तुकड्याच्या हस्तांतरणावर, विभाजनावर किंवा भाडेपट्ट्यावर निर्बंध घालण्याची देखील तरतूद आहे.

२. काळाच्या ओघात, शहरे व इतर विकसित नगरपालिका क्षेत्रांना लागून असलेल्या शेतजमिनी, कोणत्याही प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेत विनिर्दिष्ट केलेल्या निवासी, वाणिज्यिक किंवा औद्योगिक प्रक्षेत्रांत आल्या असून, तेथे अशा जमिनींचा अकृषिक वापर करण्याची परवानगी प्राप्त होते. या क्षेत्रांमध्ये अशा जमिनींची उक्त अधिनियमाविरुद्ध विविध हस्तांतरणे किंवा विभाजने करण्यात आलेली असून त्यामुळे जमिनीचे तुकडे झाले आहेत. तथापि, उक्त अधिनियमाखालील निर्बंधांमुळे, अशा जमिनीच्या व्यवहारांची भूमि अभिलेखामध्ये नोंद करता येऊ शकली नाही. म्हणून, अशा तुकड्यांचे भोगवटादार, निर्दोष मालकी हक्काच्या अभावी, अशा तुकड्यांचा उद्देशित अकृषिक वापर सुरू करू शकले नाहीत आणि प्राधिकरणांकडून त्यासाठी आवश्यक परवानग्या मिळवू शकले नाहीत.

३. उक्त समस्या सोडविण्याच्या दृष्टीने, महानगरपालिकांच्या किंवा नगरपरिषदांच्या किंवा विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या किंवा नवीन नगर विकास प्राधिकरणाच्या हद्दींमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीस आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (१९६६ चा महा. ३७) अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यान्वये तयार केलेल्या प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या कोणत्याही जमिनीस देखील कलमे ७, ८ व ८अअ च्या तरतुदी लागू होणार नाहीत, अशी तरतूद करण्यासाठी २०१६ या वर्षी, उक्त अधिनियमामध्ये कलम ८ब समाविष्ट केले होते. कलम ८ब च्या परंतुकामध्ये अशी तरतूद केली आहे की, कोणतीही व्यक्ती, जमिनीच्या कोणत्याही खंडाचे, असा खंड, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ या अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याच्या, नियोजन प्राधिकरणाने किंवा, यथास्थिति, जिल्हाधिकाऱ्याने मंजूर केलेला पोट-विभाग किंवा रेखांकन यामुळे परिणामी निर्माण झाला असल्याखेरीज, हस्तांतरण करणार नाही. तथापि, मंजूर केलेल्या रेखांकनाच्या किंवा पोट-विभागाच्या शर्तींमुळे, अशा अनेक तुकड्यांचा उक्त कलम ८ब खाली समावेश करता येऊ शकत नाही.

४. ही वस्तुस्थिती विचारात घेता, अशा जमिनींच्या चालू बाजारमूल्याच्या २५ टक्क्यांपर्यंत नियमाधीनकरण अधिमूल्य प्रदान केल्यावर, २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ५८ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकापर्यंतचे असे व्यवहार नियमाधीन करण्यासाठी शासनाने, उक्त अधिनियमाच्या कलम ९ मध्ये सुधारणा केली आहे. शासनाने, २०२५ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ५ द्वारे उक्त अधिनियमात सुधारणा करून, हे नियमाधीनकरण अधिमूल्य, अशा जमिनीच्या चालू बाजारमूल्याच्या आणखी ५ टक्क्यांपर्यंत कमी केले आहे. तथापि, असे निदर्शनास आले होते की, अधिमूल्य कमी करून देखील अशा तुकड्यांचे बहुसंख्य भोगवटादार, नियमाधीनकरण करण्यासाठी पुढे येत नव्हते.

म्हणून, अधिकार अभिलेख अद्ययावत करण्याच्या दृष्टीने, कोणतेही अधिमूल्य न आकारता, अशा तुकड्यांचे मानीव नियमाधीनकरण करण्यासाठी तरतूद करण्याकरिता, उक्त अधिनियमात सुयोग्य सुधारणा करणे इष्ट आहे असे शासनास वाटले.

५. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नव्हते आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता, महाराष्ट्राच्या राज्यपालांनी तात्काळ कार्यवाही करणे जीमुळे आवश्यक व्हावे अशी परिस्थिती अस्तित्वात असल्याबद्दल त्यांची खात्री पटली होती, आणि म्हणून त्यांनी दिनांक ३ नोव्हेंबर २०२५ रोजी, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अध्यादेश, २०२५ (२०२५ चा महा. अध्या. १०), हा प्रख्यापित केला होता.

६. उक्त अध्यादेशाचे राज्य विधानमंडळाच्या अधिनियमात रूपांतर करणे हा या विधेयकाचा हेतू आहे.

मुंबई,
दिनांक २० नोव्हेंबर, २०२५.

चंद्रशेखर बावनकुळे,
महसूल मंत्री.

सन २०२५ चे वि.स. विधेयक क्र. ९४ – महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) विधेयक, २०२५

(महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम, १९४७ यातील उतारे)

(सन १९४७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ६२)

१. ते ८. *** *** ** *

८-अअ व ८अ. *** *** ** *

" **८ ब.** महानगरपालिका किंवा नगरपरिषदांच्या सीमांमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीस किंवा महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ यांच्या तरतुदींन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यान्वये नियुक्त केलेल्या किंवा घटित केलेल्या विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या किंवा नवीन नगरविकास प्राधिकरणाच्या अधिकारितेमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीस आणि तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये किंवा त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यान्वये तयार करण्यात आलेल्या यथास्थिति, प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमुन दिलेल्या कोणत्याही जमिनीस कलमे ७, ८ आणि ८ अअ मधील कोणतीही बाब लागू होणार नाही.

विवक्षित क्षेत्रांमध्ये स्थित असलेल्या जमिनीस कलमे ७, ८ आणि ८अअ लागू नसणे.

परंतु, कोणतीही व्यक्ती, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१५ अंमलात आल्याच्या दिनांकापूर्वी 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 कायद्यान्वये, नियोजन प्राधिकरणाने किंवा यथास्थिति, जिल्हाधिकाऱ्याने मंजूर केलेला पोट-विभाग किंवा रेखांकन यामुळे निर्माण झाला असल्याखेरीज हस्तांतरण करणार नाही.".

९. (१) व (२) *** *** ** *

(३) जिल्हाधिकाऱ्यास, पक्षकारांच्या कृत्यामुळे किंवा कायद्याच्या अंमलामुळे ज्या जमिनीचे हस्तातरणे किंवा विभाजन निरर्थक झाले असेल अशी कोणतीही जमीन, अनधिकृतपणे ज्याच्या भोगवट्यात असेल किवा बेकायदेशीरपणे ज्याच्या कब्जात असेल अशा कोणत्याही व्यक्तीस अशा जमिनीतून तडकाफडकी काढून टाकता येईल.

अधिनियमाच्या तरतुदीविरुद्ध हस्तांतरण किंवा विभाजन केल्याबद्दल शास्ती.

" परंतु, कलम ३१ मध्ये अन्यथा तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, जिल्हाधिकाऱ्यास, यासंबंधात केलेल्या अर्जावरून, १५ नोव्हेंबर १९६५ रोजी किंवा त्यानंतर आणि महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ याच्या प्रारंभाच्या दिनांकापूर्वी, या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या विरुद्ध केलेले कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण किंवा विभाजन हे, जर अशा जमिनीचे, प्रचलित प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक किंवा निमसार्वजनिक किंवा कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता नियतवाटप केले असेल किंवा अशी जमीन कोणत्याही खऱ्याखुऱ्या अकृषिक वापराकरिता वापरण्याचे उद्देशित केले असेल तर, " वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार, अशा जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या पाच टक्के इतके " नियमाधीनकरण अधिमूल्य प्रदान करण्याच्या अधीन राहून, नियमाधीन करता येईल ;

परंतु, आणखी असे की, कलम ३१ मध्ये अन्यथा तरतूद केली असेल त्याव्यतिरिक्त, या अधिनियमाच्या तरतुदींविरुद्ध केलेला जमिनीचा हस्तांतरणाचा किंवा विभाजनाचा व्यवहार, जर जी जमीन कोणत्याही खऱ्याखुऱ्या अकृषिक वापराकरिता वापरली जाईल या कारणावरून नियमाधीन केली असेल तेव्हा तो,

नियमाधीन केल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीमध्ये अशा खऱ्याखुऱ्या अकृषिक वापरास सुरूवात न केल्याच्या परिणामी अशी जमीन जिल्हाधिकारी सरकारजमा करील. त्यानंतर अशी जमीन प्रथमतः तिला लागून असलेल्या शेजारच्या भूमापन क्रमांकाच्या किंवा त्या भूमापन क्रमांकाच्या मान्यताप्राप्त पोट-विभागणीच्या धारकाला किंवा भोगवटादाराला प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार, अशा जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या ५० टक्के इतक्या रकमेचे प्रदान केल्यावर देऊ करील आणि अशा प्रकारे गोळा केलेल्या रकमेच्या तीन-चतुर्थांश इतकी रक्कम ज्या कोणी व्यक्तीकडून अशी जमीन शासनाकडे सरकारजमा केली होती त्या कसूरदार व्यक्तीला प्रदान करण्यात येईल आणि अशा प्रकारे गोळा केलेल्या रकमेच्या उर्वरित एक-चतुर्थांश इतकी रक्कम शासनाच्या खात्यात जमा करण्यात येईल. जर अशा लागून असलेल्या शेजारच्या भूमापन क्रमांकाच्या किंवा त्या भूमापन क्रमांकाच्या मान्यताप्राप्त पोट-विभागणीच्या भोगवटादारानं, तो तुकडा खरेदी करण्यास नकार दिलेला असेल त्याबाबतीत त्या तुकड्याचा राज्य शासनाकडून लिलाव करण्यात येईल आणि त्यातून आलेले उत्पन्न, कसूरदार व्यक्ती आणि शासन यांच्यामध्ये ३ : १ या प्रमाणात वाटून घेण्यात येईल.

स्पष्टीकरण.— या पोट-कलमाच्या प्रयोजनार्थ, " वार्षिक दर विवरणपत्र " या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, ज्या चालू वर्षात जिल्हाधिकाऱ्याकडून नियमाधीन करण्याचा आदेश देण्यात आला असेल किंवा ज्या वर्षात असं अधिमूल्याचे प्रदान करण्यात आले असेल, यांपैकी जे नंतरचे असेल त्या वर्षांच्या संबंधात मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेचे खरे बाजारमूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ किंवा यासंबंधात त्यावेळी अंमलात असलेले इतर कोणतेही नियम यांच्या तरतुदींन्वये प्रसिद्ध केलेले वार्षिक दराचे विवरणपत्र, असा आहे.".

१०. ते ३८. *** *** ***

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

[सन २०२५ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक ९४.]

[महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी विधेयक.]

[श्री. चंद्रशेखर बावनकुळे,
महसूल मंत्री.**]**

जितेंद्र भोळे,
सचिव-१,
महाराष्ट्र विधानसभा.

शासकीय मुद्रणालय व ग्रंथागार, नागपूर.