RNI No. MAHBIL /2009/35530

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार

वर्ष ११, अंक २४] सोमवार, नोव्हेंबर ३, २०२५/कार्तिक १२, शके १९४७ [पृष्ठे ४, किंमत : रुपये २३.००

असाधारण क्रमांक ५५

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम.

अनुक्रमणिका

सन २०२५ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १०.—महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश	पृष्ठे १–४

महसूल व वन विभाग

मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ३ नोव्हेंबर २०२५.

MAHARASHTRA ORDINANCE No. X OF 2025.

AN ORDINANCE

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

सन २०२५ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक १० .

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

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही ;

१९४७ चा ६२. **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 आहे;

त्याअर्थी, आता, भारताच्या संविधानाच्या अनुच्छेद २१३ च्या खंड (१) द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्राचे राज्यपाल, याद्वारे, पुढील अध्यादेश प्रख्यापित करीत आहेतः-

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ.

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

(२) तो, तात्काळ अंमलात 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.".

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 आहे की, अधिमूल्य कमी करून देखील अशा तुकड्यांचे बहुसंख्य भोगवटादार, नियमाधीनकरण करण्यासाठी पुढे येत नाहीत.

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 वाटते.

५. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पडण्यास 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 आहे, म्हणून, हा अध्यादेश प्रख्यापित करण्यात येत आहे.

मुंबई,
दिनांक २ नोव्हेंबर २०२५.

आचार्य देवव्रत,
महाराष्ट्राचे राज्यपाल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

विकास खारगे,
शासनाचे अपर मुख्य सचिव.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.