

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६

कलम ४७ अ, ११३ व ११४ ला केलेली
दुरुस्ती व त्या अनुषंगाने करावयाची कार्यवाही.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक एनएए-१०९९/प्र.क्र.३५/ल-५

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२

दिनांक: १५ जून १९९९

पहा:- महाराष्ट्र अधिनियम २३/१९९९, दिनांक २१.४.१९९९

शासन परिपत्रक:-

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४७ अ, ११३ व ११४ च्या विद्यमान तरतुदी स्थूलमानाने खालीलप्रमाणे आहेत.

२. (एक) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४७ अ:-

सन १९७९ चा महाराष्ट्र अधिनियम ८ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मध्ये कलम ४७ अ अंतर्भूत करण्यात आले. त्यानुसार बृहन्मुंबई (मुंबई शहर वगळून) नागपूर, पुणे, कोल्हापूर व सोलापूर या महानगरपालिका क्षेत्रात तसेच 'अ' वर्ग नगरपालिका क्षेत्रात व त्यांचेसाठी निश्चित केलेल्या परिसर क्षेत्रात जमीनीच्या वापरात बदल केला असता अकृषिक आकारणीच्या तीन पट एवढा रूपांतरीत कर लागू करण्यात आला.

(दोन) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ११३:-

(अ) नागरी क्षेत्रात अकृषिक आकारणीचे प्रमाणदर जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासनाच्या मान्यतेने निश्चित करून ते शासन राजपत्रात प्रसिध्द करावयाचे असतात. सदर प्रमाणदर हे हमी मुदतीच्या निकटपूर्वीच्या पाच वर्षांच्या खरेदी विक्री व्यवहार व भूसंपादन अधिनियम १८९४ खालील निवाडे यांच्या सरासरी बाजार मूल्याच्या (तीन टक्के) अशा रितीने निश्चित करावयाचे असतात.

(ब) या प्रमाणदरांना पाच वर्षांची हमी मुदत असून हमी मुदत संपाताच त्यामध्ये वरील 'अ' मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सुधारणा करावयाची आहे. हमी मुदत सुरु होण्याच्या तारखा १.८.१९९१, १.८.१९९६, १.८.२००१ अशा आहेत.

(तीन) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ११४:-

नागरी क्षेत्रातील अकृषिक वापराखालील जमिनीच्या बाबतीत आकारणी खालीलप्रमाणे करणे आवश्यक आहे.

(अ) निवासी प्रयोजनासाठी प्रमाणदरानुसार.

(ब) औद्योगिक प्रयोजनार्थ प्रमाणदराच्या दिडपट एवढी.

(क) वाणिज्य प्रयोजनासाठी मुंबई शहर वगळून बृहन्मुंबई महानगरपालिका व नागपूर, पुणे, कोल्हापूर व सोलापूर महानगरपालिका हद्दीतील क्षेत्रात प्रमाणदराच्या तीन पट व इतरत्र प्रमाणदराच्या दुप्पट.

३.(एक) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या वर नमूद विद्यमान तरतुदीमध्ये फक्त त्यामधील नमूद महानगरपालिका व त्यांचे विहित परिसर क्षेत्र अंतर्भूत होत आहेत. सन १९७९ नंतर राज्यात नवीन महानगर-पालिका स्थापित झाल्या असून आता एकूण १४ महानगरपालिका आहेत. राज्यातील सर्व महानगर पालिकांचा अंतर्भाव रूपांतरण कराच्या वक्षेत व्हावा व त्यासाठीचे परिसर क्षेत्रही सुयोग्य व्हावे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियमाचे कलम ११४ नुसार सर्व महानगरपालिका हद्दीत वाणिज्य वापरासाठीच्या क्षेत्रात अकृषिक आकारणी प्रमाणदराच्या तीन पट करण्याबाबतचा प्रश्नही शासनाच्या विचाराधीन होता. तशा आशयाची शिफारस देखील लोकलेखा समितीने केलेली आहे.

(दोन) प्रथम महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ११३ व ११६ मध्ये अकृषिक आकारणीला हमी मुदत पंधरा वर्षांची होती.

महाराष्ट्र अधिनियम ८/१९७९ अन्वये प्रमाणदर व अकृषिक आकरणी यांच्या हमी मुदती दहा वर्षांच्या करताना प्रमाणदर व अकृषिक आकरणी यांच्या हमी मुदती या एकाच वेळी लागू होणाऱ्या व संपणाऱ्या असतील अशी तरतूद करण्यात आली त्यानुसार पहिली हमी मुदत १.८.१९७९ ला लागू होऊन ती ३१.७.१९९१ ला संपणारी बारा वर्षांची होती.

वरील तरतुदीनुसार १.८.१९९१ ला सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीसाठी प्रमाणदर निश्चितीचे प्रस्ताव शासनाकडे १९९१ पासून प्राप्त झाले होते. त्यावर कार्यवाही चालू असताना महाराष्ट्र अधिनियम १७/९३ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११३ मध्ये दुरुस्ती करून ती मुदत पाच वर्षांची करण्यात आली. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकरणी) नियम १६ मध्ये दुरुस्ती करून प्रमाणदर हा संपूर्ण बाजारमूल्याच्या १.२५ टक्के ऐवजी ३ टक्के असेल अशी तरतूद करण्यात आली. परीणामी १.८.१९९१ पासून सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीच्या प्रमाणदराचे प्रस्ताव सुधारीत करणे आवश्यक ठरले.

दरम्यानचे काळात काही नागरी क्षेत्रासाठीचे दिनांक १.८.१९९१ ते ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चितीला शासनाने मान्यता दिली व ते लागूही झाले. तथापि, बहुतांशी नागरी क्षेत्राचे उक्त हमी मुदतीचे प्रमाणदर ३१.७.१९९६ पर्यंत निश्चित होऊ शकले नाहीत. त्यानंतर असे दिसून आले की, कलम ११३(२ब) ची तरतूद पहाता पुढील हमी मुदत सुरु झाल्यानंतर मागील हमी मुदतीचे प्रमाणदर सुधारणे विधीसमंत होणार नाही. नागरी क्षेत्राचे प्रमाणदर पाच वर्षांनी निश्चित करताना त्यासाठी विहित पध्दतीने संपूर्ण बाजारमूल्य काढणे, तसेच असे प्रस्ताव तयार करून शासनाची मान्यता घेणे यासाठी कालापव्यय होणे अनिवार्य

आहे. पर्यायाने शासनाचा अपेक्षित महसूल वसूल होण्यास विलंब होण्याची तसेच थकबाकी वसूल करण्याने सर्वसाधारण खातेदारामध्ये असंतोष निर्माण होण्याची शक्यता नाकारता येत नाही.

४. शासनाने तर नमूद परिच्छेद ३ मधील परिस्थितीचा सर्वकष विचार करून खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

(अ) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४७ अ मध्ये दुरुस्ती करून रूपांतरण कर अकृषिक आकरणीच्या पाच पट करून तो सर्व महानगर पालिकांना लागू करणे व सदर कलमामध्ये नमूद परिसर क्षेत्रात सुधारणा करून ते सुयोग्य करणे.

(ब) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११४ मध्ये सर्व महानगरपालीका हद्दीमध्ये वाणिज्य प्रयोजनाखालील क्षेत्रावर अकृषिक आकरणी प्रमाणदराच्या तीन पट करणे.

(क) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११३ मध्ये दुरुस्ती करून प्रमाणदर निश्चितीचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करणे, प्रमाणदराची निश्चिती करताना मुंबई मुद्रांक (मालकीचे खरे बाजारमूल्य ठरविणे) नियम १९९५ अन्वये तयार केलेले मूल्यांकन तक्ते विचारात घेणे, तसेच १.८.१९९१ ते ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर जेथे निश्चित झालेले नाहीत अशा ठिकाणी १.८.१९९६ पासून सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चित करणे, सुधारीत करणे व त्यासाठी आवश्यक ठरणारी हमी मुदतीमध्ये वाढ करणे.

५. शासनाच्या वरील निर्णयानुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेमध्ये आवश्यक ती दुरुस्ती करणारा महाराष्ट्र अध्यादेश क्र. ४/९९ निर्गमित करून तो दिनांक

१.३.१९९९ च्या शासन राजपत्रात असाधारण भाग चार मध्ये प्रसिध्द करण्यात आला आहे व तो ताबडतोब अंमलात आला आहे. (प्रत इंग्रजी व मराठीमध्ये सोबत आहे) त्यानंतर सदर वटहुकूमाच्या अनुषंगाने विधी मंडळाच्या अर्थसंकल्पीय अधिवेशनात रितसर विधेयक मांडून त्याला मान्यता घेण्यात आली आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र अधिनियम २३/९९ हा दिनांक २१.४.१९९९ रोजी प्रसिध्द झाला आहे. (प्रत इंग्रजी व मराठीमध्ये सोबत आहे.)

६. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मध्ये केलेल्या दुरुस्तीची वैशिष्टे खालीलप्रमाणे आहेत.

(१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ४७ अ मध्ये सुधारणा.

अ) मुंबई शहर वगळून सर्व महानगरपालिका व अ व ब वर्ग नगरपालिका क्षेत्र व त्यांचे परीसर क्षेत्र यांना रुपांतरण कर लागू होईल व सदर रुपांतरण कर सध्या अकृषिक आकारणीच्या तीन पट आहे, त्याऐवजी तो पाच पट असेल.

“परीसर क्षेत्र” खालीलप्रमाणे असेल:-

अ) मुंबई शहर वगळून बृहन्मुंबई महानगरपालिका. व नागपूर व पुणे

महानगर पालिका क्षेत्र व त्यांचे परीघापासून आठ कि.मी.

ब) अन्य महानगरपालिका क्षेत्र व त्यांचे परीघापासूनचे पाच कि.मी.क्षेत्र

क) अ व ब नगरपालिका क्षेत्र व त्या लगतचे १ कि.मी.क्षेत्र.

(२) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११३ मधील सुधारणा:-

अ) कलम ११३ (१) अन्वये शासन वा शासनाने प्राधिकृत केल्यास जिल्हाधिकारी प्रमाणदर निश्चित करू शकतील. प्रमाणदर निश्चित करताना संपूर्ण बाजारमूल्य त्या वर्षाच्या लगतपूर्वीच्या वर्षाच्या मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेचे खरे बाजारमूल्य ठरविणे) नियम १९९५ अन्वये तयार केलेल्या मूल्यांकनाच्या तक्त्यांच्या

(शिघ्र सिध्द गणक) आधारे काढण्यात यावे.

ब) प्रमाणदरांच्या हमी मुदतीमध्ये शासन ५ वर्षांपर्यंत वाढ करू शकेल.

(३). महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११४ मधील दुरुस्ती.

राज्यातील मुंबई शहर वगळून मुंबई महानगरपालिका व इतर सर्व महानगरपालिका क्षेत्र यांच्या क्षेत्राला अकृषिक आकारणी ही वाणिज्य प्रयोजनाखालील क्षेत्रासाठी प्रमाणदराच्या तिप्पट असेल.

७. शासनाने घेतलेल्या निर्णयानुसार व महाराष्ट्र अधिनियम २३/९९ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मध्ये केलेल्या दुरुस्तीनुसार जिल्हाधिकारी यांनी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करावयाची आहे. (अधिकार प्रदानाचे अधिसूचनेची प्रत सोबत आहे.)

अ) जमीनीच्या वापरात बदल केला असता राज्यातील सर्व महानगरपालिका व त्यांचे विहित परीसर क्षेत्र यामध्ये १.३.१९९९ पासून अकृषिक आकारणीच्या पाच पट रूपांतरण कर लागू करून वसूल करावा.

ब) राज्यातील सर्व महानगरपालिका क्षेत्रात वाणिज्य वापराखालील क्षेत्रावर अकृषिक आकारणी प्रमाणदराच्या तीन पट करावी. मात्र प्रचलित आकारणीत कलम ११६ नुसार सुधारणा करताना ती पूर्वीच्या सहापटीपेक्षा जास्त नसावी.

८. (एक) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११३ (१) मध्ये विद्यमान परंतुकानंतर समाविष्ट केलेल्या परंतुकानुसार शासनाने खालीलप्रमाणे निर्देश दिले आहेत.

(१) ज्या नागरी क्षेत्रात दिनांक १.८.१९९१ ते ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीसाठीचे प्रमाणदर निश्चित झालेले नाहीत तेथे दिनांक १.८.१९९१ पूर्वी लागू असलेल्या प्रमाणदरांना दिनांक ३१.७.१९९६ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात येत आहे (आदेशाची प्रत सोबत आहे.)

(२) ज्या नागरी क्षेत्रात दिनांक १.८.१९९१ ते दिनांक ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चित करून लागू केलेले आहे तेथे त्या प्रमाणदरांना दिनांक ३१.७.२००१ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात येत आहे. (आदेशाची प्रत सोबत आहे.)

९. या निर्णयानुसार ज्या नागरी क्षेत्रात दिनांक १.८.१९९१ ते ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चित झालेले नाहीत तेथे सदर हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चित करण्याची आवश्यकता नाही. त्या नागरी क्षेत्रासंबंधी जिल्हाधिकारी यांनी १.८.१९९६ पासून सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीचे प्रमाणदर कायद्यातील दुरुस्तीच्या आधारे निश्चित करावयाचे आहेत, (अधिकार प्रदानाची अधिसूचना अलगरित्या प्रसिध्द केली असून प्रत सोबत आहे.) व ज्या ठिकाणी दिनांक १.८.१९९१ ते ३१.७.१९९६ या हमी मुदतीसाठीचे प्रमाणदर निश्चित झालेले आहेत. तेथे दिनांक १.८.१९९६ ते ३१.७.२००१ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर निश्चित करण्याची आवश्यकता नाही.

१०. या शासन निर्णयानुसार कार्यवाही करताना जिल्हाधिकारी यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११६ नुसार अकृषिक आकारणीत सुधारणा करताना प्रमाणदराच्या हमी मुदतीला दिलेली वाढ विचारात घ्यावी.

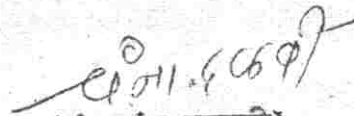
११. ज्या ठिकाणी जिल्हाधिकारी यांनी दिनांक १.८.१९९६ ने सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीसाठी प्रमाणदर निश्चित करावयाचे आहेत तेथे वसुली करताना आकारणीत सुधारणा केल्यानंतर दिनांक १.८.१९९६ ते ३१.७.१९९८ या कालावधीत येणारी थकबाकी वसूल करावयाची नाही. (आदेशाची प्रत सोबत आहे.)

१२. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ११३ (१) खालील स्पष्टीकरणानुसार मूल्यांकनाचे तक्ते (शिघ्र सिध्दगणक) वापरण्याची आवश्यकता

जिल्हाधिकाऱ्यांना असल्याने नोंदणी महानिरीक्षक महाराष्ट्र राज्य, पुणे व मुद्रांक अधीक्षक मुंबई यांना असे निदेश देण्यात येत आहेत की, कृपया संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना आवश्यक ते मूल्यांकनांचे तक्ते (शिघ्र सिध्दगणक) उपलब्ध करून द्यावेत. यासाठी त्यांच्या जिल्हा कार्यालयांना योग्य त्या सूचना द्याव्यात की जेणे करून जिल्हाधिकारी यांना नागरी क्षेत्राचे प्रमाणदर निश्चित करून त्यांना या महसूली वर्षात (१९९८-९९) अंमल देता येईल.

हे परिपत्रक वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्रमांक ५९६/९९/व्यय-९, दिनांक २९.५.१९९९ अन्वये दिलेल्या सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने


(चंद्रकांत दळवी)

उपसचिव

महसूल व वन विभाग