



महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग

मुख्य इमारत, १ ला मजला, मादाम कामा मार्ग,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दुरध्वनी क्रमांक -०२२-२२७९३७१६

ई मेल-dollcell.rfd@maharashtra.gov.in

क्र.R&FD-31060(60)/13/2025-MRF(Desk L1)(Comp.No.1333447).

दिनांक :- ४/११/२०२५

प्रति,

- १) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- २) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- ३) सर्व विभागीय आयुक्त
- ४) सर्व जिल्हाधिकारी.

विषय: महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमाच्या विरुद्ध केलेले कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण किंवा विभाजन मानीव नियमित करणेबाबतची कार्यपध्दती.

- संदर्भ :-**
- १) शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग दि.०७.०९.२०१७.
 - २) शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग दि.०१.०१.२०२५.
 - ३) शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग, दि.३.११.२०२५

महोदय,

महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम लागू असलेल्या क्षेत्रामध्ये म्हणजेच वेळोवेळी शासनाने अधिसूचित केलेल्या स्थानिक क्षेत्रांमध्ये त्या त्या वेळी सदर स्थानिक क्षेत्राकरीता ठरवून दिलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रांच्या जमिनीची विविध हस्तांतरणे किंवा विभाजने करण्यात आलेली असून त्यामुळे जमिनीचे तुकडे झाले आहेत. सदरची हस्तांतरणे किंवा विभाजने ही उक्त अधिनियमाच्या तरतुदीविरुद्ध करण्यात आलेली असल्याने त्यांच्या नोंदी अधिकार अभिलेखात घेण्यात आलेल्या नाहीत किंवा घेतल्या असल्यास त्या इतर हक्कांमध्ये घेण्यात आलेल्या आहेत. शासन अधिसूचना दिनांक ३ नोव्हेंबर, २०२५ रोजीच्या अध्यादेशान्वये उक्त अधिनियमाच्या तरतुदीविरुद्ध झालेले सदरचे व्यवहार कोणतेही अधिमूल्य न आकारता, अशी हस्तांतरणे मानीव नियमाधीनकरण करण्याबाबतची तरतूद करण्यात आली आहे. सदर अध्यादेशाची प्रत सुलभ संदर्भासाठी सोबत जोडली आहे.

२. शासन अधिसूचना दिनांक ३ नोव्हेंबर, २०२५ रोजीच्या अध्यादेशान्वये महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमामध्ये करण्यात आलेल्या सुधारणांच्या परिणामी अधिकार अभिलेखात घ्यावयाच्या नोंदीकरीता खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

३. दिनांक १५ नोव्हेंबर, १९६५ रोजी किंवा त्यानंतर व दिनांक १५ ऑक्टोबर, २०२४ पर्यंत वेळोवेळी अधिसूचित केलेल्या स्थानिक क्षेत्रातील त्या त्या वेळी ठरवून दिलेल्या प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रांच्या जमिनींच्या, तसेच सध्या असलेल्या खालील क्षेत्रांमध्ये केलेले जमिनीचे हस्तांतरण किंवा विभाजन हे, जर अशी जमीन, कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता वापरली जात असेल किंवा वापरण्याचे उद्देशित असेल तर, सदर जमिनीचे असे हस्तांतरण किंवा विभाजन हे, त्यासाठी कोणतेही अधिमूल्य न आकारता नियमाधीन करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल:-

- (अ) महानगरपालिकांच्या, नगरपरिषदांच्या व नगर पंचायतींच्या हद्दीतील क्षेत्रातील जमिनी; 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 जमिनी; किंवा
- (क) छावणी अधिनियम, २००६ अन्वये छावणी घटित केलेली आहे त्या क्षेत्रातील जमिनी; किंवा
- (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 जमिनी; किंवा
- (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 'परिधीय क्षेत्रातील' जमिनी,

४. दिनांक ३ नोव्हेंबर, २०२५ च्या अध्यादेशाच्या अनुषंगाने करण्यात आलेल्या सुधारणांमुळे महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमाच्या तरतुदींविरुद्ध झालेल्या जमिनींच्या हस्तांतरणाचे मानीव नियमितीकरण करण्यात येत आहे जेणेकरून अशा खरेदीदारांना त्यांनी खरेदी केलेल्या तुकड्यांचे अधिकार अभिलेखात मालकी हक्क प्राप्त होतील.

५. प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रांची झालेली हस्तांतरणे किंवा विभाजनांबाबतचे दस्तऐवज नोंदणीकृत झालेले असल्यास अशा हस्तांतरणांची अधिकार अभिलेखात नोंद करत असताना सर्वसाधारणपणे

खालीलप्रमाणे परिस्थिती निर्माण होऊ शकते. त्या प्रसंगी दिनांक ३ नोव्हेंबर, २०२५ च्या अध्यादेशाच्या अनुषंगाने कशा पध्दतीने कार्यवाही करावी याबाबतच्या मार्गदर्शक सूचना खालीलप्रमाणे असतील:-

- १) तुकड्याच्या नोंदणीकृत दस्तांच्या आधारावर झालेला फेरफार रद्द करण्यात आला असेल तर अशा प्रकारच्या नोंदींचा शोध अधिकार अभिलेखातून घेऊन या नोंदी नोंदणीकृत दस्ताच्या आधारावरच झाल्याची खात्री करून या नोंदी पुनरुज्जीवित करण्यासाठी नव्याने फेरफार नोंद घेण्यात यावी. अशी नोंद प्रमाणित करण्यापूर्वी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४९-१५० मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून नोंद प्रमाणित करण्यात यावी व त्यानंतर गाव नमुना ७/१२ मध्ये कब्जेदार सदरी खरेदीदाराचे नाव नमूद करण्यात यावे.
- २) तुकड्याच्या नोंदणीकृत दस्तांच्या आधारावर झालेला फेरफार मंजूर करण्यात आला असेल परंतु खरेदीदाराचे नाव इतर हक्कामध्ये नमूद केले असेल तर दि.३/११/२०२५ च्या अध्यादेशाच्या अनुषंगाने अशा खरेदीदाराचे नाव कब्जेदार सदरी घेण्यापूर्वी ज्या नोंदीने त्याचे नाव इतर हक्कामध्ये नोंदविण्यात आले आहे अशा नोंदीचा अभ्यास करून केवळ तुकडेबंदी कायद्याचे उल्लंघन झाले म्हणून खरेदीदाराचे नाव इतर हक्कात नोंदविण्यात आले आहे याची खात्री करून अशा खरेदीदाराचे नाव इतर हक्कातून कब्जेदार सदरी घेण्यासाठी अधिकार अभिलेखात फेरफार नोंद घेण्यात यावी. या नोंदीमुळे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तित्ताच्या हितसंबंधांवर परिणाम होत असल्याने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४९-१५० मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून नोंद प्रमाणित करण्यात यावी व त्यानंतर गाव नमुना ७/१२ मध्ये कब्जेदार सदरी खरेदीदाराचे नाव नमूद करण्यात यावे.
- ३) तुकड्याच्या नोंदणीकृत दस्तांच्या आधारावर झालेला फेरफार मंजूर करण्यात आला असेल परंतु खरेदीदाराचे नाव इतर हक्कामध्ये नमूद केले असेल आणि/किंवा इतर हक्कामध्ये "तुकडेबंदी कायद्याविरुद्ध व्यवहार किंवा तत्सम" असा शेर घेण्यात आला असेल तर दि.३/११/२०२५ च्या अध्यादेशाच्या अनुषंगाने इतर हक्कातील असे शेर कमी करण्यासाठी आणि इतर हक्कातील खरेदीदाराचे नाव कब्जेदार सदरी घेण्यासाठी नव्याने फेरफार घेण्यात यावा. या नोंदीमुळे कब्जेदार सदरी असलेल्या व्यक्तित्ताच्या हितसंबंधांवर परिणाम होत असल्याने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४९-१५० मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून नोंद प्रमाणित करण्यात यावी व त्यानंतर गाव नमुना ७/१२ मध्ये कब्जेदार सदरी खरेदीदाराचे नाव नमूद करण्यात यावे.
- ४) तुकड्याचा व्यवहार नोंदणीकृत झाला आहे परंतु त्याची नोंद अधिकार अभिलेखात यापूर्वी घेण्यात आलेली नाही अशा तुकड्यांच्या खरेदीदारांची नावे दि.३/११/२०२५ च्या अध्यादेशानुसार अधिकार अभिलेखात घेण्यासाठी तहसिलदार यांनी या सुधारणेस पुरेशी प्रसिध्दी द्यावी व अशा

खरेदीदारांकडून नोंदणीकृत दस्ताच्या प्रतीसह अर्ज घ्यावा. या अर्जाच्या आधारावर फेरफार नोंद घेण्यात यावी व महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १४९-१५० मधील विहित प्रक्रियेचा अवलंब करून नोंद प्रमाणित करण्यात यावी व त्यानंतर गाव नमुना ७/१२ मध्ये कब्जेदार सदरी खरेदीदाराचे नाव नमूद करण्यात यावे.

६. महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध घालणे आणि त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियमाच्या तरतुदीविरुद्धच्या हस्तांतरणांचे दस्त नोंदणी विभागाने नोंदविणे बंद केल्यानंतर गरजेपोटी अनेक खरेदीदारांनी अनोंदणीकृत दस्तऐवजाच्या आधारे प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्रांच्या खरेदी-विक्रीचे व्यवहार केलेले आहेत. अशा प्रकरणांमध्ये पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करावी:-

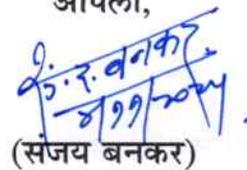
१) प्रत्येक ग्राम महसूल अधिकारी व मंडळ अधिकारी यांनी त्यांच्या त्यांच्या सजा / मंडळामध्ये आवाहन करून दि.१५ ऑक्टोबर, २०२४ पर्यंतचे असे खरेदी-विक्री व्यवहार झाले असल्यास त्याबाबतची माहिती संकलित करावी व सदर खरेदीकर्ते व विक्रीकर्ते यांना त्यांचे सदर व्यवहार नोंदणीकृत करण्यास प्रवृत्त करून त्यांना नोंदणी विभागाच्या अधिका-यांकडे पाठवावे.

२) असे व्यवहार नोंदणीकृत करण्यास संबंधित खरेदीकर्ते-विक्रीकर्ते पुढे आल्यास नोंदणी विभागाच्या संबंधित अधिका-यांनी योग्य ते मुद्रांक शुल्क आकारून सदर दस्तऐवजांची नोंदणी करून उक्त खरेदीदाराच्या नावाची अधिकार अभिलेखामध्ये नोंद घेण्याच्या अनुषंगाने सदरचे दस्तऐवज महसूल विभागाच्या संबंधित अधिका-यांकडे फेरफार घेण्याकरीता ऑनलाईन पाठवावेत. संबंधित अधिका-यांनी सदरचे फेरफार मंजूर करून उक्त खरेदीदारांच्या नोंदी त्यांच्या अधिकार अभिलेखात विनाविलंब घ्याव्यात.

७. प्रमाणभूत क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राच्या जमिनीचे नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे झालेले हस्तांतरण मानीव नियमित केल्यानंतर संबंधित खरेदीदाराचे नाव अधिकार अभिलेखात नोंदविल्यानंतर सदर जमिनीचे पुन्हा हस्तांतरण करण्यास कोणतेही प्रतिबंध राहणार नाही.

८. वरील कार्यपध्दतीनुसार आवश्यक ती कार्यवाही करण्यात यावी तसेच सदरच्या सूचना आपल्या अधिनस्त असलेल्या सर्व अधिकारी / कर्मचारी यांच्या निदर्शनास आणून देण्यात याव्यात, ही विनंती.

आपला,


(संजय बनकर)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन.



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 जमिनीचे 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 राजगुरु 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 जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण
करण्याबाबत अधिनियम यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी अध्यादेश.

ज्याअर्थी, राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही ;

१९४७ चा आणि ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास
६२. 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;

(१)

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

संक्षिप्त नाव व प्रारंभ. १. (१) या अध्यादेशास, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे 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 जमिनीचे 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 १९७५ चा ४. स्थापन केलेल्या मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या, महाराष्ट्र महानगर प्रदेश २०१७ चा ३. विकास प्राधिकरण अधिनियम, २०१६ अन्वये स्थापन केलेल्या महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणांच्या, महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये १९६६ चा ३. अधिसूचित केलेल्या विशेष नियोजन प्राधिकरणांच्या अधिकारक्षेत्रांतर्गत निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापराकरिता नेमून दिलेल्या क्षेत्रांतील असेल; किंवा

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

(ड) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ अन्वये, किंवा १९६६ चा ३७. 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

(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 'परिधीय क्षेत्रातील' असेल,

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

निवेदन

महाराष्ट्र धारण जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्यांचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम (१९४७ चा ६२) हा, राज्यातील शेतजमिनीचे 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 कायदान्वये तयार केलेल्या प्रारूप किंवा अंतिम प्रादेशिक योजनेमध्ये निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक किंवा इतर कोणत्याही अकृषिक वापरासाठी नेमून दिलेल्या कोणत्याही जमिनीस देखील कलमे ७, ८ व ८अ 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 शर्तीमुळे, 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.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार, नोव्हेंबर ३, २०२५/कार्तिक १२, शके १९४७

५. राज्य विधानमंडळाच्या दोन्ही सभागृहांचे अधिवेशन चालू नाही आणि उपरोक्त प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र धारण जमिनीचे 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.



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग आठ

वर्ष ११, अंक ३८]

सोमवार, नोव्हेंबर ३, २०२५/कार्तिक १२, शके १९४७

[पृष्ठे ४, किंमत : रुपये २७.००

असाधारण क्रमांक ८३

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings (Amendment) Ordinance, 2025 (Mah. Ord. X of 2025), is hereby published under the authority of the Governor.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SATISH WAGHOLE,
Secretary (Legislation to Government,
Law and Judiciary Department.

[Translation in English of the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings (Amendment) Ordinance, 2025 (Mah. Ord. X of 2025), published under the authority of the Governor].

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, dated the 3rd November 2025.

MAHARASHTRA ORDINANCE No. X OF 2025.

AN ORDINANCE

further to amend the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act Act.

WHEREAS both Houses of the State Legislature are not in session ;

AND WHEREAS the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act, for the purposes hereinafter appearing ;

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Maharashtra is hereby pleased to promulgate the following Ordinance, namely :-

Short title and commencement.

1. (1) This Ordinance may be called the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings (Amendment) Ordinance, 2025.

(2) It shall come into force at once.

Amendment of section 8B of LXII of 1947.

2. In section 8B of the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act (hereinafter referred to as "the principal Act"), the proviso shall be deleted. LXII of 1947.

Amendment of section 9 of LXII of 1947.

3. In section 9 of the principal Act,-

(a) in sub-section (3), the provisos and the *Explanation* shall be deleted;

(b) after sub-section (3), the following sub-section shall be added, namely :—

“(4) Notwithstanding anything contained in this Act, a transfer or partition of a land contrary to the provisions of this Act made on or after the 15th November 1965 and on or before the 15th October 2024, if such land is used or intended to be used for any *bona fide* non-agricultural user and the same is,—

(a) in the area within the limits of Municipal Corporations, Municipal Councils and *Nagar Panchayats*; or

(b) in the areas designated for residential, commercial, industrial or any other non-agricultural use under the jurisdiction of the Mumbai Metropolitan Region Development Authority established under the Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974, the Metropolitan Region Development Authorities established under the Maharashtra Metropolitan Region Development Authority Act, 2016 and Special Planning Authorities notified under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966; or

Mah. IV of 1975.

Mah. III of 2017.

Mah. XXXVII of 1966.

(c) in the area for which a Cantonment is constituted under the Cantonment Act, 2006; or

41 of 2006.

(d) in the areas designated for residential, commercial, industrial or any other non-agricultural use and the areas included in the Growth Centres specified in a draft or final Regional Plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966, or any other law for the time being in force; or

Mah. XXXVII of 1966.

(e) in the ‘Peripheral Area’ of boundaries of any village, city, or town, designated for residential, commercial, industrial or any other non-agricultural use in the draft or final Regional Plan and to which the Unified Development Control and Promotion Regulations applies,

then such transfer or partition of land shall be deemed to have been regularized without charging any premium therefor.”.

STATEMENT

The Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act (LXII of 1947) has been enacted to prevent the fragmentation of agricultural holdings and to provide for the consolidation of agricultural holdings in the State for the purpose of better cultivation thereof. The Government under the said Act has notified the minimum area that can be cultivated profitably as a separate plot for each class of land in such local areas known as the standard area. The said Act also provides for restrictions on transfer, partition or lease of fragments *viz.* plot of land of less than standard area.

2. Over the period of time, agricultural lands adjacent to the cities and other developed municipal areas came under residential, commercial or industrial zone specified in any draft or final Regional Plan where non-agricultural use of such lands became permissible. Various transfers or partitions of land contrary to the said Act, have taken place in these areas which has resulted in fragments. However due to restrictions under the said Act, such land transactions could not be recorded in land records. Therefore, the occupants of such fragments could not start intended non-agricultural use of such fragments and get requisite permissions therefor from the authorities, for want of clear title.

3. In order to resolve the said issue, section 8B was incorporated in the said Act in the year 2016 to provide that, the provisions of sections 7, 8 and 8AA are not applicable to land situated within the limits of a Municipal Corporation or a Municipal Council, or a Special Planning Authority or a New Town Development Authority, and also to any land allocated to residential, commercial, industrial or any other non-agricultural use in the draft or final Regional plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) or any other law for the time being in force. Proviso to section 8B provides that, no person shall transfer such parcel of land unless it is created as a result of sub-division or layout approved by the Planning Authority or the Collector, as the case may be, under the provisions of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 or any other law for the time being in force. However, due to the conditions of approved layout or sub-division, many such fragments could not be covered under the said section 8B.

4. In view of this, the Government has amended section 9 of the said Act to regularise such transactions till the date of commencement of the Maharashtra Act No. LVIII of 2017, on payment of regularisation premium of upto 25 per cent. of the current market value of such land. The Government further reduced this regularisation premium to 5 per cent. of the current market value of such land, by amending the said Act by Maharashtra Act No. V of 2025. However, it is noticed that even after reduction in premium, large number of occupants of such fragments are not coming forward for the regularization.

Therefore, in order to update the record of rights, the Government considers it expedient to suitably amend the said Act to provide for deemed regularisation of such fragments without charging any premium therefor.

5. As both Houses of the State Legislature are not in session and the Governor of Maharashtra is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action further to amend the Maharashtra Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act, for the purposes aforesaid, this Ordinance is promulgated.

Mumbai,
Dated the 2nd November 2025.

ACHARYA DEVVRAT,
Governor of Maharashtra.

By order and in the name of the
Governor of Maharashtra,

VIKAS KHARAGE,
Additional Chief Secretary
to Government.